
Plan de regeneración urbana

San Fausto-Bidebieta-Pozokoetxe



Claves del nuevo plan



suma y plantea
nuevas ideas

propuesta abierta
y participativa

sostenible: menos
viviendas y alturas

viabilidad económica

Durante el último año y medio, el Ayuntamiento de Basauri ha estado trabajando en la reformulación de la propuesta de regeneración urbanística de Pozokoetxe, San Fausto y Bibebieta. El nuevo proyecto mantiene los objetivos de **transformación urbana** de toda este núcleo, la recuperación de la playa de vías para el municipio con la creación de **espacios verdes y viviendas**, la generación de nuevas zonas de **uso público**, parques y aparcamientos y la **conexión entre barrios** pero **modifica** otros aspectos que adaptan el plan **a las posibilidades reales del municipio**.

Este plan tiene vocación de ser un **proyecto de pueblo**, no de partidos. Recoge todos los **aspectos positivos** incluidos en anteriores propuestas y plantea **nuevas ideas** para mejorar su **viabilidad económica** y garantizar **su autofinanciación**, ajustándolo a la **realidad** económica actual del municipio, y hacerlo más **sostenible y equilibrado** desde la óptica urbanística, con menos viviendas y alturas.

Es una **propuesta abierta**. Plantea una serie de criterios y directrices sobre los que trabajar pero está abierta a las **aportaciones de la ciudadanía**, que podrá **tomar parte** en la definición final del proyecto por diversos cauces.

Revitalización y transformación urbana



Este diseño urbanístico supone la **revitalización integral** de un entorno estratégico del municipio, que se verá **modernizado** y **regenerado**, **convirtiéndose** en la columna vertebral del Basauri del futuro.

Con el traslado de la playa de vías de Pozokoetxe a Lapatza, Basauri recuperará los terrenos actualmente ocupados por infraestructuras ferroviarias, ganando una nueva **zona residencial** y **15.000 m² de parque** para el disfrute de los y las basauritarras. Zonas **verdes**, viviendas modernas y funcionales, **áreas de reunión** y encuentros sociales, juegos infantiles y **aparcamientos** conformarán el nuevo Pozokoetxe. Una **plaza abierta** en forma de terraza dará entrada al parque en el cruce de Autonomía con Lehendakari Agirre, y esta calle se transformará en **boulevard peatonal** con vistas sobre toda la nueva urbanización.

Barrios y espacios hasta ahora desconectados **se unirán** a través **pasarelas e itinerarios de suaves pendientes**, conformando un **núcleo verde y accesible** en pleno corazón del municipio y enlazando también Pozokoetxe con Arizgoiti y San Fausto mediante la conexión de Juan Ibargutxi y Piru Gainza.

San Fausto y Bidebieta experimentarán un proceso de remodelación y **recuperación** urbanística y una mejora del parque residencial. La elevación de la actual plaza San Fausto hasta el nivel de la calle Nagusia en el puente supondrá la creación de una sucesión de plazas y **zonas de estancia y recreo** que darán paso a un mirador al nuevo espacio verde de Pozokoetxe, consiguiendo así una mayor **accesibilidad e integración** en toda la zona.

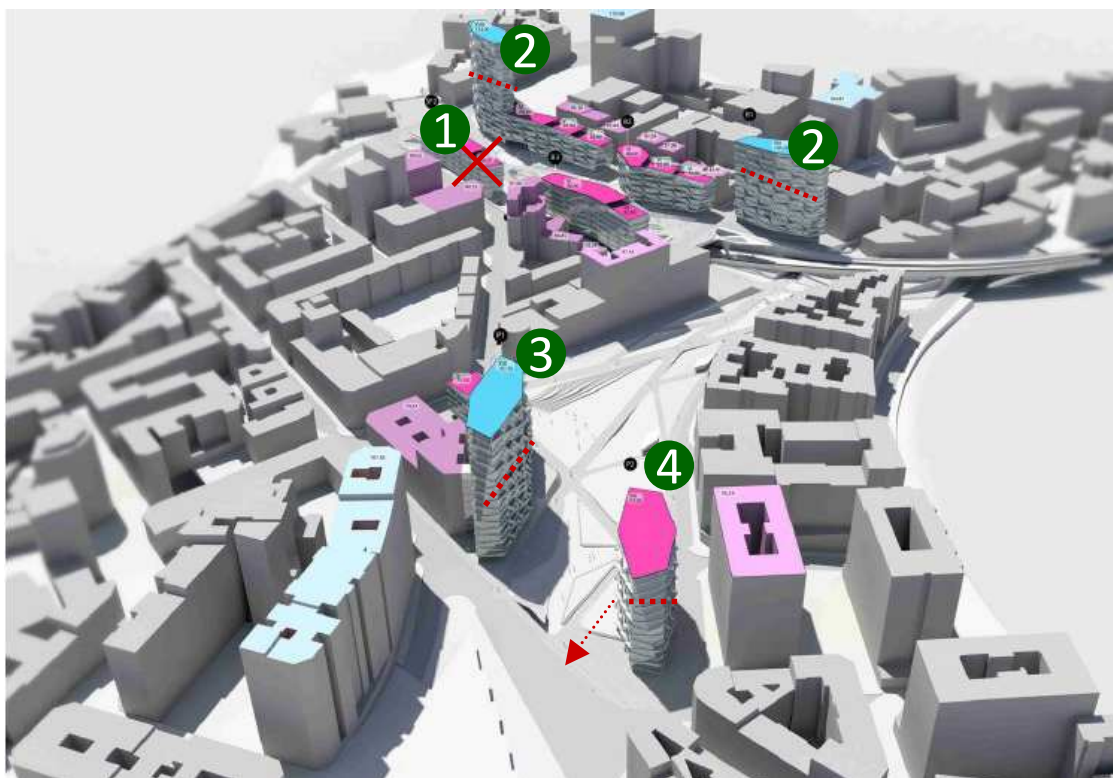


Se reduce el número de viviendas y alturas de las mismas con la intención de **desahogar las zonas residenciales y de esparcimiento** y hacerlas más amables para el ciudadano/a. **El número de plantas** de los edificios más altos se rebaja a más de **la mitad**.

Anterior proyecto	Nuevo proyecto
M2 destinados a viviendas	
60.000 m2	40.000 m2
Número de viviendas	
650	375-400
Altura máxima de los edificios	
17	8

Las viviendas se han diseñado con un **tamaño más reducido**, ajustándose a las demandas actuales del mercado inmobiliario. Alrededor de 280 viviendas serán nuevas y cerca de 120 corresponden a sustituciones o ya existen actualmente (23).

Edificabilidad



**Con menos viviendas y
alturas, más amable para el
ciudadano/a**

- 1** Desaparece el edificio que taponaba el frente de la iglesia San Pedro
- 2** Los dos rascacielos de **12** y **17** plantas que jalonaban los extremos de Arizgoiti y Bidebieta pasan a ser de **6** y **5** alturas.
- 3** El edificio que daba entrada a la nueva zona residencial de Pozokoetxe se reduce de **17** a **8** pisos de altura .
- 4** El rascacielos más cercano a los actuales bloques de viviendas de Pozokoetxe pasa de **13** a **7** plantas y desplaza su ubicación unos metros ampliando su huella



La **sostenibilidad financiera** de la operación urbanística planteada se basa en la reducción de gastos en **más de un 45%**, ciñendo el alcance del proyecto a las **necesidades reales del municipio** y a su **capacidad económica** con el fin de no hipotecar su futuro.

En el anterior proyecto los gastos ascendían a **75 millones de euros** frente a los **34 de diseño actual**, reducción fundamentada principalmente en la **minimización de los costes ferroviarios**, prescindibles en la intervención y cuya ejecución suponía un desembolso de casi 40 millones de euros.

Ahora la Trintxera no se derriba para volver a montarla después. **Se reforma** y se mantiene la idea de salvar la barrera entre barrios que suponen las vías creando **pasarelas y espacios de conexión** entre Pozokoetxe y Bidebieta-San Fausto. El diseño incluye la **eliminación** de las **barreras arquitectónicas** de la estación de Renfe con una solución a **cabalgavía** (elevada sobre las vías), más **funcional** que la actual terminal.

autofinanciable

Previsión de ingresos
prudente y realista

2010
80 mill.

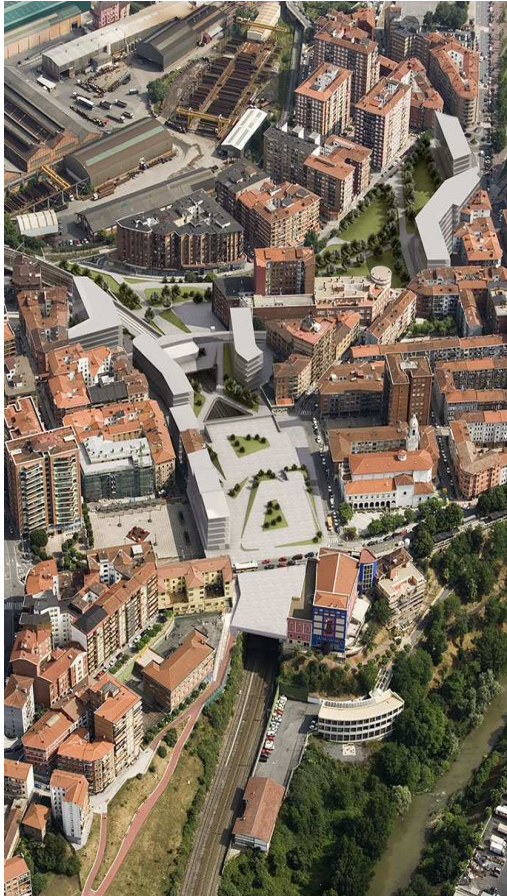
2012
37 mill.

financiación garantizada
antes de incurrir en gastos

Desde que se comenzó a trabajar en la reformulación del proyecto la **autofinanciación** de la actuación ha sido un elemento clave: debía existir un **respaldo y soporte de los gastos** fundamentado en una previsión de ingresos muy prudente y medida, que no situase al municipio ante un compromiso de desembolso económico inasumible que hipotecase su solvencia financiera.

Por tanto, por un lado, la **planificación financiera** de la operación parte de una **perspectiva de ingresos conservadora** y acorde a las expectativas económicas reales. Es decir, la previsiones de ingresos por venta de terreno municipal son prudentes, el ingreso por metro cuadrado vendido para la construcción de viviendas se ha establecido muy por debajo del calculado en el anterior masterplan. Los **ingresos se reducen**, en consecuencia, **a la mitad** de los previstos en el proyecto del año 2010 (de 80 a 37 millones de euros).

Y, por otro lado, previamente a su materialización, las contrataciones y gastos a efectuar en el desarrollo de las actuaciones **deberán tener garantizada su financiación**.



Ingresos..... 37 millones de euros

Beneficios generados de la venta (subasta) de parcelas edificables para viviendas y garajes (los ingresos vienen derivados de multiplicar los metros cuadrados destinados a vivienda por un repercusión de m2/vivienda).

Gastos..... 34 millones de euros

Gastos derivados de las intervenciones en mejora de infraestructuras, urbanización, creación de espacios públicos, conexiones y pasarelas peatonales, construcción de la estación de Lapatza, realojos.

Participación: proyecto abierto



contactos previos con
colectivos y vecinos/as

período de
información pública

cauces de participación
adicionales

A lo largo de este proceso preliminar de redefinición del plan de regeneración de San Fausto, Pozokoetxe y Bidebieta, la propuesta se ha ido **testando con colectivos y vecinos y vecinas** de los barrios objeto de intervención. Esta política participativa puesta en marcha desde los primeros pasos del nuevo diseño se mantendrá y abrirá al resto de la ciudadanía y partidos políticos en las fases restantes.

Este plan propone un diseño urbano basado en los parámetros establecidos en la modificación del **Plan General de Ordenación Urbana** (PGOU) aprobado en 2008. Una vez evaluado y sometido a las aportaciones públicas, sus contenidos y propuestas deberán ser trasladados a un **Plan Especial**, el documento urbanístico necesario para fijar la ordenación pormenorizada y que tiene sus cauces de tramitación establecidos, incluyendo un **período de información pública**.

Hasta llegar a esta fase de información pública y recogida de aportaciones y sugerencias incluida en la redacción del Plan Especial, el Ayuntamiento de Basauri establecerá **cauces de participación adicionales tanto para las fuerzas políticas como para los y las basauritarras**.

Es, por tanto, un **proyecto todavía abierto**.

Participación: proyecto abierto

An aerial photograph of a city with red-tiled roofs and modern buildings. Four green arrows point from left to right across the image, each containing white text that describes a stage of the participation process.

presentación pública

carpa informativa y
participativa

recogida de sugerencias

foros de debate

Fase 1. Previa a la redacción del Plan Especial

- ✓ Presentación pública del proyecto a la ciudadanía
- ✓ Carpa informativa y de recogida de aportaciones vecinales en diferentes puntos del municipio.
- ✓ Encuentros con partidos políticos para recoger sus propuestas
- ✓ Reparto de folletos informativos y consultivos sobre el plan
- ✓ Información y recepción de sugerencias a través de la web municipal y la OIAC
- ✓ Informe de resultados del proceso participativo, que se tendrá en cuenta en la redacción del Plan Especial

Fase 2. Durante la redacción del Plan Especial

- ✓ Foros y mesas de debate con colectivos vecinales y asociaciones
- ✓ Información pública y sugerencias ciudadanas y de partidos políticos

Convenio para la actuación en el ámbito

An aerial photograph of the Basauri urban area, showing a mix of residential buildings, a railway line, and a river. Overlaid on the image are four green arrow-shaped callouts pointing to the right, each containing white text.

presentación pública

carpa informativa

recogida de sugerencias

foros de debate

Ayuntamiento de Basauri, Bilbao Ría 2000 y ADIF firmaron un convenio, que todavía se mantiene vigente, con el siguiente reparto de funciones:

- El **Ayuntamiento de Basauri** es quien establece el modelo de municipio, aporta los suelos y **financia la operación**.
- **Bilbao Ría 2000** actúa como **gestor** del proceso.
- **ADIF** aporta los **suelos de Pozokoetxe** y dispondrá de una nueva estación de mercancías en Lapatza y de una terminal remodelada y más accesible en el casco urbano.

San Fausto, Bidebieta y Pozokoetxe



San Fausto y Bidebieta



Pozokoetxe





BASAURI

Participa!