



# ESTUDIO DE DETALLE

## PARCELA RE-8

ÁREA DE REPARTO K, SAN FAUSTO-BIDEBIETA-POZOKOETXE

BASAURI

(MAYO 2023)

**ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS S.L.P.**

JOSE MARÍA ABAD | ABOGADO URBANISTA

PROMOTOR: RESIDENCIAL BASOZABAL, S.L.

REDACTOR: **ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.**

JOSÉ MARÍA ABAD | ABOGADO URBANISTA

## ÍNDICE GENERAL

Documento "A"	<b>Memoria</b>
Documento "B"	<b>Planos de Información</b>
Documento "C"	<b>Planos de Ordenación</b>

### REDACTOR

Juan Antonio Barrenechea Bachiller, *Ingeniero de Caminos, Arquitecto*

Juan Antonio Barrenechea Lartategui, *Arquitecto*

Josu Iriondo Eparantza, *Arquitecto*

Jon Iriondo Goena, *Arquitecto*

### PROMOTOR

RESIDENCIAL BASOZABAL, S.L.

PROMOTOR: RESIDENCIAL BASOZABAL, S.L.

REDACTOR: **ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.**

JOSÉ MARÍA ABAD | ABODAGO URBANISTA

DOCUMENTO "A"  
**MEMORIA**

PROMOTOR: RESIDENCIAL BASOZABAL, S.L.

REDACTOR: **ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.**

JOSÉ MARÍA ABAD | ABODAGO URBANISTA

# ÍNDICE

1- OBJETO ..... 5

2- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. PLANEAMIENTO VIGENTE..... 5

3- ÁMBITO ..... 5

4- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN..... 6

5- CONTENIDO FORMAL ..... 7

6- SITUACIÓN ACTUAL ..... 7

7- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA..... 8

8- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE ..... 9

Basauriko Udala/Ayuntamiento de Basauri - Sarrera-Eregistro Elektronikoa/Registro general entrada 2023005215 26/05/2023 Dokumentuaren egiazkoasuna balioztatzeko <https://egoitza.basauri.eus/EKS/> Para validar la autenticidad de este documento: <https://sede.basauri.eus/CSV> Egiaztatzeako Kode Seguroa (EKS) / Código de verificación (CSV): 15027250362157601563

PROMOTOR: RESIDENCIAL BASOZABAL, S.L.

REDACTOR: **ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.**  
JOSÉ MARÍA ABAD | ABODAGO URBANISTA

## 1- OBJETO

Este Estudio de Detalle se formula a iniciativa de RESIDENCIAL BASOZABAL, S.L., titular de la parcela RE-8 del Área de Reparto K, San Fausto-Bidebieta-Pozokoetxe con el fin de dar respuesta a los objetivos expuestos en él, incluidos, en particular los siguientes.

Consiste en reordenar las alineaciones sobre rasante de la parcela RE-8 de la Área de Reparto K, San Fausto-Bidebieta-Pozokoetxe para posibilitar la distribución en dos cuerpos edificatorios lo que en la actualidad es una edificación continua. En consecuencia, la reconfiguración de las alineaciones correspondientes a la presente parcela justifica la redacción del presente Estudio de Detalle.

## 2- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. PLANEAMIENTO VIGENTE

Este proyecto se promueve en el marco conformado por el siguiente planeamiento vigente:

- I. Plan Especial de Reforma Urbana del Área de Reparto "K" San Fausto-Bidebieta-Pozokoetxe, aprobado definitivamente en sesión celebrada el 22 de febrero de 2018, y publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia núm. 16 del 27 de marzo de 2018.
- II. Programa de Actuación Urbanizadora del Área de Reparto "K" San Fausto-Bidebieta-Pozokoetxe, aprobado definitivamente mediante Decreto nº786 de 28 de febrero de 2018.

La parcela en cuestión, en adelante PARCELA RE-8, cuenta según la documentación urbanística vigente:

Aprovechamiento vivienda:	7.920'00 m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento comercial:	800'00 m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento garajes y trasteros:	4.263'00 m <sup>2</sup> t

## 3- ÁMBITO

Este Estudio de Detalle afecta a parte del Área de Reparto K, San Fausto-Bidebieta-Pozokoetxe, concretamente a la reconfiguración de las alineaciones sobre rasante de la parcela RE-8.

La superficie total de la parcela RE-8 alcanza una extensión de 1.421,11 m<sup>2</sup> en forma de trapecio rectángulo.

Su delimitación es la reflejada en el plano B.3 Alineaciones y Rasantes del Documento B Planos de Información del presente Estudio de Detalle.

## 4- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN

Este Estudio de Detalle se elabora en el contexto conformado por los criterios establecidos en el conjunto de las disposiciones de aplicación en las materias afectadas por él, y, en particular, en las siguientes:

### Disposiciones urbanísticas promovidas en la Comunidad Autónoma del País Vasco y vigentes en la misma:

*Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio (Ley 2/2006).*

*Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008), en lo referente a las previsiones del mismo que continúan vigentes tras la aprobación y entrada en vigor del Decreto 123/2012 al que se alude más adelante.*

*Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.*

*Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).*

### Disposiciones promovidas por la Administración central:

*Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).*

*Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).*

### Disposiciones promovidas por la Administración local:

*Plan General de Ordenación Urbana de Basauri, aprobado definitivamente en sesión ordinaria celebrada el 29 de diciembre de 2020.*

*Plan Especial de Reforma Urbana del Área de Reparto "K" San Fausto-Bidebieta-Pozokoetxe, aprobado definitivamente en sesión celebrada el 22 de febrero de 2018.*

*Programa de Actuación Urbanizadora del Área de Reparto "K" San Fausto-Bidebieta-Pozokoetxe, aprobado definitivamente en sesión celebrada el 22 de febrero de 2018.*

Las disposiciones legales expresamente mencionadas en este apartado no agotan el marco legal vigente. En este sentido, deben entenderse como de aplicación todas aquellas disposiciones legales vigentes que directa o indirectamente incidan en el ámbito del planeamiento de desarrollo.

## 5- CONTENIDO FORMAL

Las propuestas de este Estudio de Detalle se integran en los siguientes documentos:

Documento "A"	<b>Memoria</b>
Documento "B"	<b>Planos de Información</b>
Documento "C"	<b>Planos de Ordenación</b>

Su contenido se adecúa a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística, y define con la precisión necesaria el régimen urbanístico propuesto para el Área afectada, al tiempo que refleja las modificaciones que conlleva en el actualmente vigente.

El documento "A" **Memoria**, describe y justifica de forma general y pormenorizada las nuevas determinaciones de ordenación y de ejecución propuestas para la parcela RE-8 del Área de Reparto K, San Fausto-Bidebieta-Pozokoetxe.

El documento "B" **Planos de Información**, incluye documentación gráfica de carácter informativo referida al Área afectada.

A su vez, el documento "C" **Planos de Ordenación**, es el que define las propuestas gráficas de carácter normativo del presente Estudio de Detalle.

Este documento no modifica ni reajusta ninguna determinación de ordenación (estructural o pormenorizada) que no sea propia del rango y con las limitaciones de un Estudio de Detalle. A tal efecto se redacta el apartado 8-Justificación de la adecuación del Estudio de Detalle a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

## 6- SITUACIÓN ACTUAL

El Área afectada se incluye dentro de las determinaciones del Plan Especial de Reforma Urbana del Área de Reparto "K" San Fausto-Bidebieta-Pozokoetxe, aprobado definitivamente en sesión celebrada el 22 de febrero de 2018.

Se trata de un ámbito con calificación global residencial, situada en la zona Norte del núcleo urbano de Basauri.

La parcela RE-8 limita al Norte y al Este, respectivamente, con espacios libres y el futuro parque de Pozokoetxe y con la calle pública de nueva creación que comunicará la calle Nafarroa con la calle Lehendakari Agirre y la calle Autonomía con la trasera del edificio nº 31 de la calle Lehendakari Agirre. Linda al Sur con la calle pública de nueva creación que comunicará la calle Nafarroa con la calle Lehendakari Agirre y la calle Autonomía con la trasera del edificio nº 31 de la calle Lehendakari Agirre y el solar edificable RE-9, y al Oeste con espacios libres y futuro parque de Pozokoetxe y el solar edificable RE-9.

El Área de Reparto K San Fausto-Bidebieta-Pozokoetxe está en proceso de ejecución de sus determinaciones. Para ello, en las proximidades, está en proceso de ejecución la parcela RE-9.

## **7- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

Las soluciones descritas tienen como objetivo, entre otras cuestiones, adaptar las alineaciones sobre rasante de la parcela RE-8, e implementar una serie de ajustes de rasantes influenciados por las condiciones del proyecto de urbanización de la calle de nueva creación y el parque de Pozokoetxe.

En cualquier caso, esta tolerancia de las alineaciones no implica, como se indica en el alcance de cualquier estudio de detalle, ningún incremento de edificabilidad.

Se describen a continuación las modificaciones que incluye el planteamiento del presente Estudio de Detalle:

### **A Subdivisión en dos cuerpos edificatorios**

Debido a la elevada longitud de la parcela, y la resultante edificación continua sobre rasante que superaría los 80 m de longitud, se plantea subdividir la misma en dos cuerpos edificatorios.

La disposición de las alineaciones sobre rasante del Plan Especial de Reforma Urbana presenta una excesiva longitud ininterrumpida que evita cualquier conexión intermedia entre la calle de nueva creación y el parque de Pozokoetxe.

Esta cuestión adquiere mayor relevancia considerando también la pendiente longitudinal de la calle de nueva creación.

En consecuencia, el estudio de detalle incorpora la nueva disposición de alineaciones sobre rasante dividiendo en dos cuerpos edificatorios que permitan una permeabilidad intermedia del espacio público entre la calle de nueva creación y el parque de Pozokoetxe, mitigando el efecto barrera entre ambos espacios.

Estos dos cuerpos edificatorios, se denominan a modo informativo, RE-8.1 y RE-8.2, tal y como queda reflejado en los documentos gráficos que se acompañan.

### **B Ajuste de alineaciones máximas**

En coherencia con lo anterior, se plantea una disposición de alineaciones máximas sobre rasante, ajustando las existentes de 12'00 m de fondo a 16'00 m de fondo edificatorio sobre rasante, de tal manera que coincidan con las alineaciones bajo rasante, tal y como se incluye en los documentos gráficos que se acompañan.

En cualquier caso, esta nueva posición de las alineaciones no supondrá ningún incremento de edificabilidad máxima permitida, únicamente servirá, como ya se ha indicado, para permitir una permeabilidad entre la calle de nueva creación y el parque de Pozokoetxe.

### **C Adecuación de rasantes**

Al mismo tiempo, se incluye la actualización de las rasantes de las plantas de edificio, en especial de la planta baja de ambos cuerpos edificatorios, en atención al proyecto de

urbanización de la calle de nueva creación colindante, y a las futuras condiciones del parque de Pozokoetxe, actualmente en redacción de propuestas.

En este sentido, se produce un escalonamiento entre ambos bloques para adaptarse a las condiciones de contorno en la proximidad.

## **D** Conexión en rampa

Al mismo tiempo, se incorpora como previsión la futura conexión a los garajes en el testero noreste de la unidad edificatoria RE-8.2.

## **8- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE**

Según la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio (ley 2/2006, art. 73 y 74) los Estudios de Detalle deben circunscribirse a las siguientes determinaciones:

*a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.*

Las alineaciones y rasantes de la ordenación pormenorizada quedan señaladas, rectificadas y/o completadas en el apartado 7 del Documento "A" Memoria, y en los planos C.2, C.3.1, C.3.2 y C.3.3 del Documento "C" Planos de Ordenación del presente Estudio de Detalle, describiendo en detalle las nuevas alineaciones y rasantes de referencia de la parcela RE-8.

*b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.*

Este Estudio de Detalle incorpora una reconfiguración del volumen de la parcela RE-8, afectando únicamente a alineaciones y rasantes. Se adjunta documentación gráfica para su comprobación.

*c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.*

Éstas quedan reguladas desde la propia Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Basauri.

*3. Los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente. Asimismo, tampoco*

*pueden alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior.*

Este Estudio de Detalle no infringe ninguna de las previsiones del planeamiento vigente para el Área de Reparto K San Fausto-Bidebideta-Pozokoetxe de Basauri. Asimismo, tampoco modifica el destino del suelo, ni incrementa la edificabilidad urbanística, ni suprime ni reduce los viales o dotaciones públicas vigentes, no se modifican por tanto las determinaciones de rango estructural.

Basauri, mayo de 2023

Por **ARKILAN ARQUITECTOS ASOCIADOS S.L.P.**,

Juan Antonio Barrenechea Bachiller

Juan Antonio Barrenechea Lartategui

Josu Iriondo Enparantza

Jon Iriondo Goena



Por Jose Maria Abad, Abogado Urbanista,

José María Abad

PROMOTOR: RESIDENCIAL BASOZABAL, S.L.

REDACTOR: **ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.**

JOSÉ MARÍA ABAD | ABODAGO URBANISTA