



KREAN, S.COOP.

**CATALINA ISLAND
SLU.**



Área Comercial 01 Zabalandi (BASAURI)

Estudio de Detalle

Xehetasun-azterlana

Promotor • Sustatzailea

CATALINA ISLAND SLU.

Fase • Fase

aprobación inicial • hasierako onespena

Fecha • Data

noviembre 2023 azaroa

Equipo redactor • Talde egilea

Larraitz Sasiain, arquitecta

Ane Miren Martínez, arquitecta



aurkibidea • índice

1	ANTECEDENTES.....	1
2	OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE	1
3	MARCO NORMATIVO PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE	1
3.1	Ley 2/2006, del suelo y urbanismo del País Vasco	1
3.2	Plan General de Ordenación Urbana de Basauri vigente	2
3.3	Desarrollo del ámbito.....	2
4	DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL	2
4.1	Emplazamiento, límites y extensión del ámbito	2
4.2	Estado actual de la edificación.....	3
4.3	Estructura de la propiedad del suelo	4
5	SITUACIÓN URBANÍSTICA	5
5.1	Plan General de Ordenación Urbana vigente.....	5
6	PRINCIPALES CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES Y SECTORIALES.....	7
6.1	Suelos potencialmente contaminados	7
6.2	Afecciones acústicas	7
6.3	Servidumbres aeronáuticas	8
7	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	8
8	CONDICIONES PARTICULARES PARA LA PARCELA COMERCIAL	9
8.1	Parámetros básicos de superficie y edificabilidad	9
8.2	Condiciones específicas de edificación	9
9	IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO.....	10
9.1	Marco normativo.....	10
9.2	Consideraciones sobre la naturaleza y contenido del presente expediente en relación con la evaluación previa del impacto de género.....	10
9.3	Conclusiones	11
10	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE	12
11	ANEXO I: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO	13
11.1	Justificación y enfoque	13
11.2	Zonificación acústica	13
11.3	Objetivos de calidad acústica en el espacio exterior	14
11.4	Fuentes sonoras y ruido ambiental.....	15
11.5	Conclusiones	16
12	PLANOS.....	17

1 ANTECEDENTES

Catalina Island SLU es propietaria del Centro Comercial Bilbondo, que se encuentra en el Área Comercial 01 Zabalandi del Plan General de Ordenación Urbana de Basauri.

El PGOU mantiene las condiciones de edificación derivadas del Plan Parcial aprobado y ya desarrollado. En dicho Plan Parcial se establecieron unas alineaciones para la edificación Comercial, que los edificios actuales han respetado.

En este momento, la edificabilidad comercial otorgada por el PGOU está prácticamente agotada, quedando un pequeño remanente. Catalina Island SLU ve necesario flexibilizar las alineaciones máximas de la edificación para poder adaptar sus edificios a nuevas necesidades que han ido surgiendo, siempre respetando la edificabilidad máxima que le otorga el PGOU de Basauri.

Catalina Island SLU ha encargado a LKS Krean la redacción del presente Estudio de Detalle con el fin de establecer nuevas alineaciones para la edificación.

2 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es redefinir la envolvente máxima de la edificación a través de alineaciones máximas.

El alcance y contenido del presente Estudio de Detalle responde a lo recogido en el artículo 73 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

El ámbito del Estudio de Detalle es Área Comercial 01 Zabalandi del PGOU de Basauri.

3 MARCO NORMATIVO PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE

3.1 Ley 2/2006, del suelo y urbanismo del País Vasco

El artículo 73 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo en el País Vasco, regula el objeto y alcance de los Estudios de Detalle:

1. *Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propios estudios de detalle, cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento.*
2. *Las determinaciones de los estudios de detalle deben circunscribirse a:*
 - a) *El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.*
 - 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.*
 - 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.

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.

Los contenidos de los Estudios de Detalle están regulados en el artículo 74 de dicha Ley.

El contenido de los estudios de detalle se formalizará en los documentos siguientes:

1. Memoria que justifique el respeto de los límites legales establecidos en el apartado 2 del artículo anterior y, en su caso, de la necesidad o conveniencia de completar o adaptar las determinaciones del plan general o del planeamiento de desarrollo.

2. Planos de información.

3. Planos de ordenación.

3.2 Plan General de Ordenación Urbana de Basauri vigente

La revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Basauri se aprobó definitivamente, por unanimidad, en sesión ordinaria celebrada el 29 de diciembre de 2020 (Boletín Oficial de Bizkaia núm. 16, del 26 de enero de 2021).

3.3 Desarrollo del ámbito

El ámbito de Zabalandi se ha desarrollado a través de diferentes instrumentos de planeamiento que han afectado al global o a partes del ámbito, a saber:

- Plan Parcial en suelo apto para urbanizar (aprobación Pleno de 24/09/91).
- Modificación puntual de NNSS en el Área de en Zabalandi (aprobación según Orden Foral 27/5/93).
- Estudio de detalle en suelo urbano comercial Zabalandi (aprobación Pleno de 27/05/93).

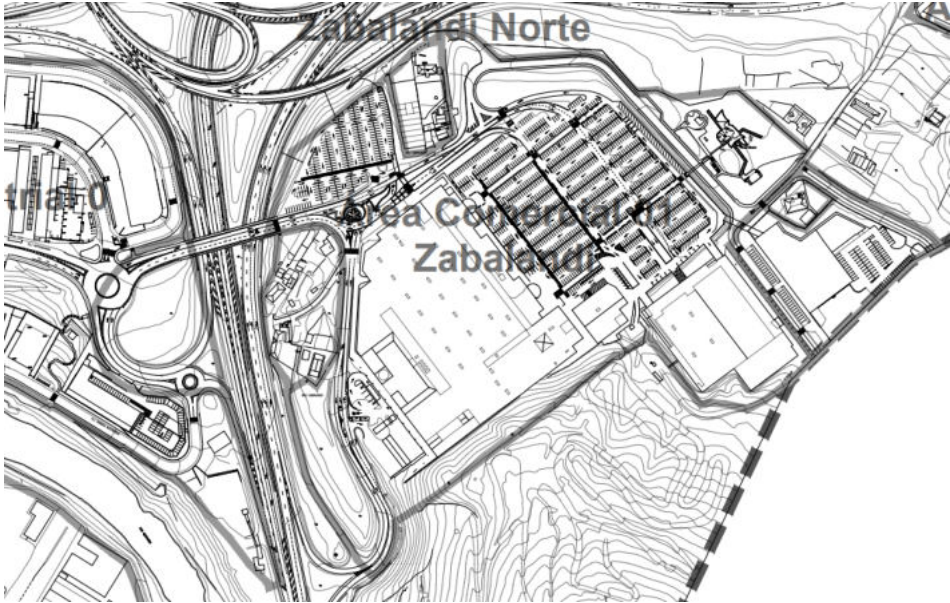
4 DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

4.1 Emplazamiento, límites y extensión del ámbito

El Área Comercial 01 Zabalandi se encuentra en el borde sureste del núcleo urbano de Basauri.

Limita al norte con el Parque de Estera, Sistema General de espacios libres se constituye como el borde con el nudo de enlace entre la autopista A- 8 Santander – Behobia y la BI- 625. Al oeste limita con la propia BI-625 y al sur con ámbitos no urbanizables del término municipal de Basauri. Limita al este con el ámbito AU.6 Ettxerre y con el Sistema General de espacios libres y con el núcleo rural homónimos.

Comprende la zona denominada como Área Comercial 01 Zabalandi del Suelo Urbano según el Plan General vigente, con una superficie total de 143.821 m2 (Incl. SS.GG.).



Delimitación del Área Comercial 01 Zabalandi según el PGOU de Basauri

4.2 Estado actual de la edificación

La edificabilidad se desarrolla en tres edificios. La siguiente tabla refleja la edificabilidad consumida hasta el momento:

BILBONDO EDIFICIO	PLANTA	ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICABILIDAD DE USO COMERCIAL									TOTAL
		MALL	LOCALES COMERCIALES	OFICINAS	ALMACENES	LOCALES TECNICOS	VESTUARIOS /ASEOS	TALLER	RESIDUOS	CÁMARA	
EDIFICIO I	P. BAJA	1.662	18.541	177	3.549	438	54	-	-	1.038	25.459
	P.PRIMERA	-	471	2.149	260	278	453	-	-	-	3.611
		1.662	19.012	2.326	3.809	716	507	-	-	1.038	29.071
EDIFICIO II	SOTANO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	P. BAJA	-	4.735	-	1.097	-	-	-	-	-	5.832
	P.PRIMERA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	4.735	-	1.097	-	-	-	-	-	5.832
EDIFICIO III	P. BAJA	-	1.110	-	59	-	8	265	77	-	1.519
	P.PRIMERA	-	-	433	-	9	63	-	-	-	505
		-	1.110	433	59	9	70	265	77	-	2.023
TOTAL EDIFICABILIDAD DE USO COMERCIAL CONSUMIDA		1.662	24.856	2.759	4.966	725	577	265	77	1.038	36.926
EDIFICABILIDAD DE USO COMERCIAL REMANENTE											50
EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE USO COMERCIAL											36976,59

Tal y como se puede comprobar en la tabla anterior, la edificabilidad consumida actualmente es de 36.926 m2(t). que la edificabilidad que le otorga al Área Comercial 01 Zabalandi el PGOU es de 36.976,59 m2(t).

Por lo tanto, la edificabilidad de uso comercial remanente en este momento es de 50,59 m2(t).



Estado Actual de la edificación

4.3 Estructura de la propiedad del suelo

La totalidad de las parcelas privadas del Área Comercial 01 Zabalandi pertenecen a CATALINA ISLAND SLU.

5 SITUACIÓN URBANÍSTICA

5.1 Plan General de Ordenación Urbana vigente

La revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Basauri se aprobó definitivamente, por unanimidad, en sesión ordinaria celebrada el 29 de diciembre de 2020 (Boletín Oficial de Bizkaia núm. 16, del 26 de enero de 2021).

A continuación, se recoge la ficha del PGOU vigente en relación al Área Comercial 01 Zabalandi:

Artículo 8.2.10 Ordenanza del Área Comercial 01 Zabalandi

1. Datos Generales del Ámbito

Denominación	Zabalandi
Uso global y calificación	Comercial
Superficie del Ámbito (incl. SS.GG.)	143.821m ²
Superficie de SS.GG	-

Ámbito	Uso Característico	Coeficientes de ponderación											
		Local Comercial	Porche	Vivienda Protección Social	Vivienda Tasada	Vivienda Libre	Pabellón Industrial	Pabellón Terciario	Almacén	Garaje VPS	Garaje VT	Garaje VL	Garaje PB
Zabalandi	AA.EE. Terciario	1,37	-0,90	0,39	1,74	2,57	0,40	1,00	0,10	0,01	0,03	0,15	0,60

2. Régimen de Usos

Uso característico..... 36.976,59 m²

6.3. Comercial de carácter concentrado

Esta superficie construida, constituye un Gran Equipamiento Comercial, por lo que según establece el artículo 13 del Capítulo 8 –Normas de Ordenación del Decreto 262/2004 (aprobación definitiva del PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales). Podrá destinarse a una serie de equipamientos comerciales, de ocio y de hostelería, tales como: gran unidad alimentaria, galería comercial, grandes tiendas temáticas, complejos multicines, centros de ocio, hoteles, restaurantes y cafeterías, estaciones de servicio, etc.

Usos autorizados..... 10.392,37 m²

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3. Infraestructuras en todas sus categorías
- 4. Equipamientos en todas sus categorías no comerciales y en todo caso, salvo los incluidos en el artículo 13 del Decreto 242/2004
- 6.1. Oficinas
- 8. Espacios libres en todas sus categorías

Usos prohibidos

- 1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 5. Residencial en todas sus categorías
- 7.1. Industrial
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. Condiciones de la edificación

Las derivadas del Plan Parcial aprobado y desarrollado

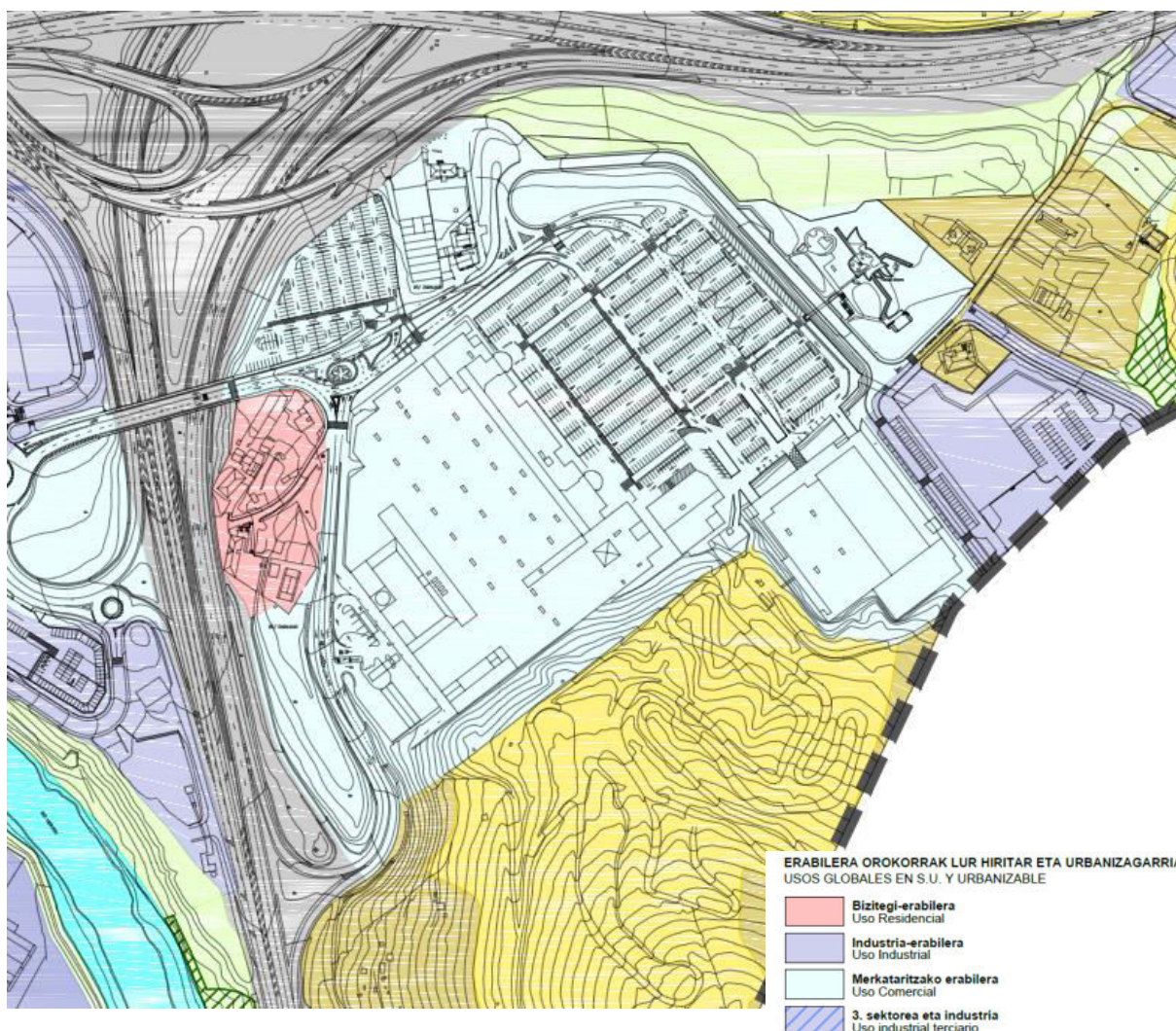
4. Ejecución de las actuaciones

En los edificios construidos en el Área Comercial 01 Zabalandi, que constituyen un Gran Equipamiento Comercial de 36.976,59 m², se podrán autorizar todo tipo de obras de conservación, ornato, consolidación, reparación, rehabilitación y reforma, hasta el momento en que concluya su vida útil o se produzca la sustitución voluntaria o forzosa.

(Sentencia del Tribunal Supremo de Justicia del País Vasco de 17/02/2016 recaída en el procedimiento 81/2015).

5. Plazos de ejecución

Se establece un plazo de 8 años para su ejecución.



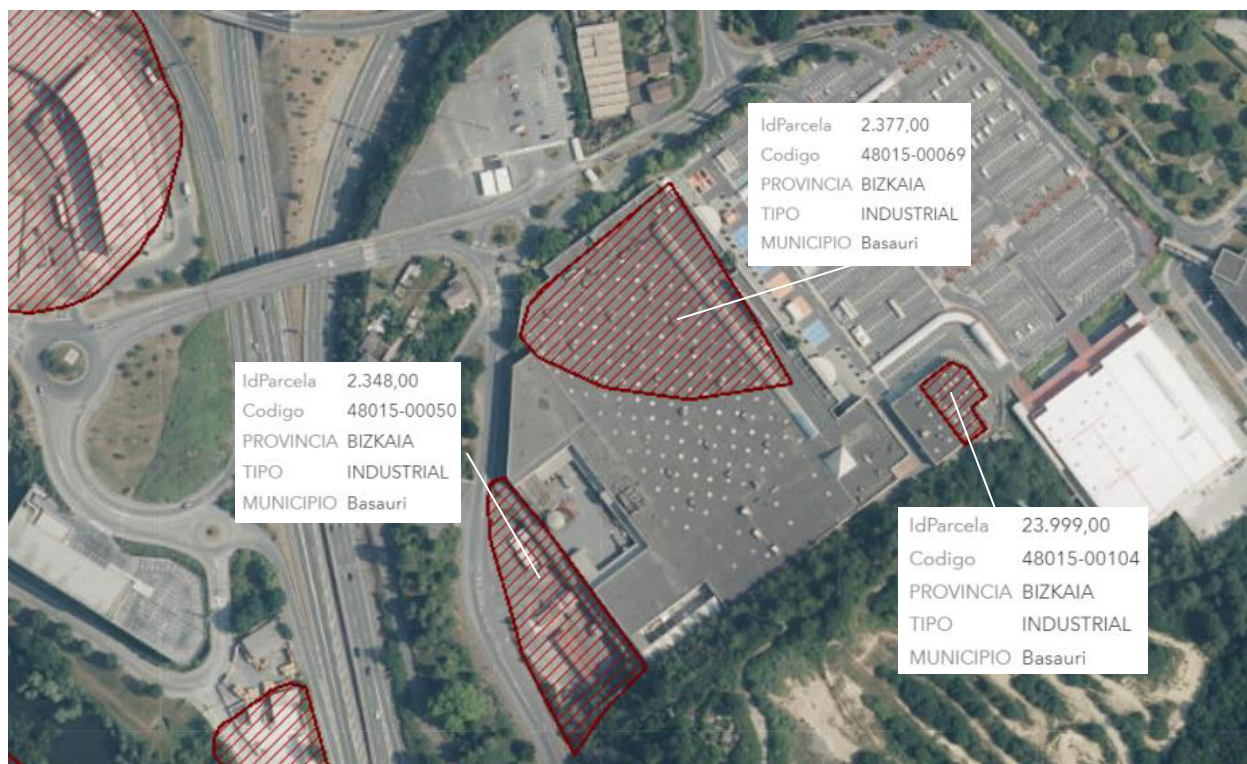
Plano estructura general y orgánica (PGOU vigente)

6 PRINCIPALES CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES Y SECTORIALES

6.1 Suelos potencialmente contaminados

Parte de la parcela comercial está incluida dentro del Inventario de suelos potencialmente contaminados de Ihobe, con los códigos 48015-00050, 48015-00069 y 48015-00104, tal como se refleja en la imagen siguiente.

A todos los efectos se deberá cumplir con la Ley 4/2015, de 25 de junio, del Gobierno Vasco, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y con el Decreto 209/2019 que desarrolla dicha ley.



Suelos potencialmente contaminados recogidos en el Inventario de IHOBE

6.2 Afecciones acústicas

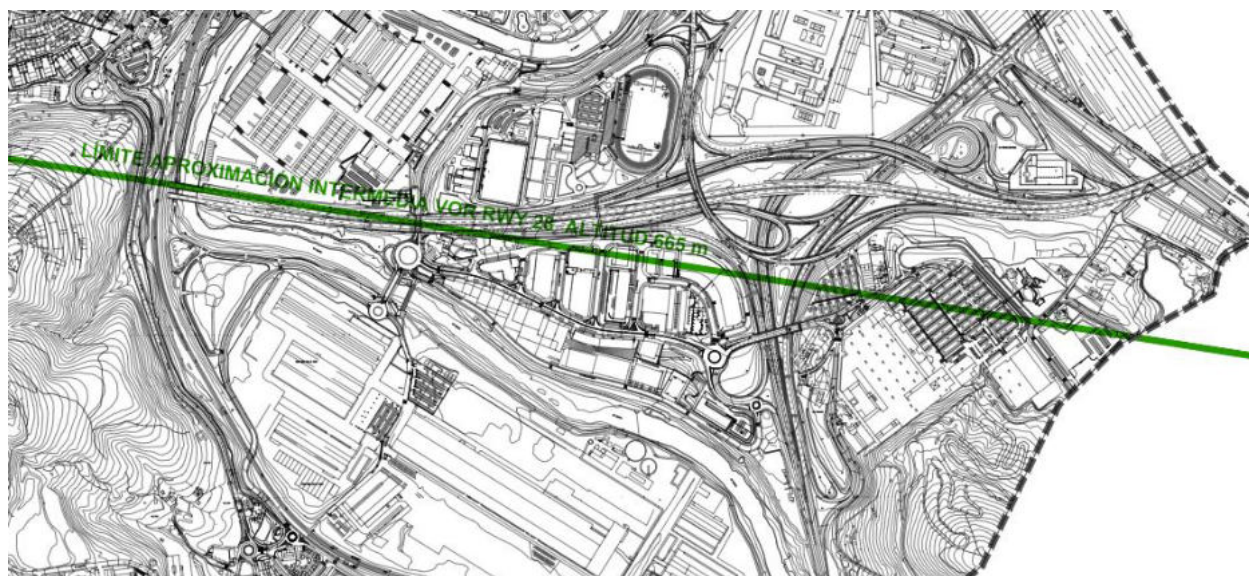
El presente ámbito tiene la consideración de futuro desarrollo según la definición recogida en el artículo 3.d) del Decreto 231/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Según el artículo 30.2 del citado Decreto, las entidades promotoras de un futuro desarrollo deberán efectuar un estudio de impacto acústico, regulado en el artículo 37 del citado Decreto. A tal efecto, el presente Estudio de Detalle incorpora un Estudio de Impacto Acústico como Anexo I.

6.3 Servidumbres aeronáuticas

El término municipal de Basauri está afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao (Orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001 por la que se aprueba el plan director del aeropuerto de Bilbao).

Concretamente el Área Comercial 01 Zabalandi está afectada por el límite de aproximación intermedia VOR RWY 28 a una altitud de 665 m.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se sitúa a cota +84,10, por lo que las edificaciones quedan por debajo de la cota +665.



Plano de Servidumbres aeronáuticas recogido en el PGOU de Basauri

7 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El Centro Comercial Bilbondo, ha detectado una demanda en relación a los *drive-thru* de comida rápida. Este tipo de locales deben tener necesariamente un acceso rodado directo, ya que la compra se hace sin bajarse del coche, por lo que se suelen ubicar en la explanada de aparcamiento como un volumen aislado.

El presente Estudio de Detalle, propone unas nuevas alineaciones para la edificación que permitan la construcción de un pequeño volumen aislado en el centro del aparcamiento, pensado para acoger un negocio de este tipo (restaurante de servicio rápido y venta menor de platos preparados).

El plano PII.01 alineaciones y rasantes refleja las nuevas alineaciones propuestas.

8 CONDICIONES PARTICULARES PARA LA PARCELA COMERCIAL

8.1 Parámetros básicos de superficie y edificabilidad

Edificabilidad máxima

- Uso comercial de carácter concentrado (uso característico): 36.976,59 m²(t).
- Usos autorizados 10.392,37 m²

Tal y como se recoge en el punto 4.2 del presente documento, el remanente de edificabilidad de uso comercial actualmente es de 50,59 m²(t), superficie ésta que resulta insuficiente para el nuevo volumen.

La edificabilidad prevista para el drive-thru es de en torno a 800 m²(t). Por lo tanto, su construcción obligará necesariamente a demoler parte de la edificación existente o inutilizar algún espacio de uso comercial para que no compute a efectos de edificabilidad, y no sobrepasar los 36.976,59 m²(t).

Para garantizar que no se sobrepasa la edificabilidad máxima establecida en el PGOU, el proyecto de edificación del drive-thru, deberá contener un proyecto de derribo que justifique la edificabilidad que se va a demoler en cualquiera de los edificios existentes, y/o un proyecto de inutilización de parte de la superficie comercial actual.

Ocupación máxima

La ocupación máxima permitida en el presente Estudio de Detalle es de 41.438 m² y coincide con el área de la nueva envolvente máxima de la edificación, definida por las alineaciones máximas.

De acuerdo a las condiciones de la edificación señaladas en el Plan Parcial aprobado en el año 91, la ocupación máxima del conjunto de la edificación resultante de la remodelación prevista no podrá superar el 40% de la superficie neta del ámbito, es decir: $112.895 \times 0.4 = 45.158 \text{ m}^2$

Por lo que la ocupación máxima establecida en el Estudio de Detalle es inferior a la permitida en el Plan Parcial.

8.2 Condiciones específicas de edificación

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes se determinan gráficamente en el plano "PII.01 Ordenación General. Alineaciones y rasantes".

Se podrán reajustar las rasantes definidas en el presente Estudio de Detalle, justificadamente en función de los requerimientos del proyecto de edificación.

Perfil edificatorio y altura máxima de los edificios

De acuerdo a las condiciones de la edificación señaladas en el Plan Parcial aprobado en el año 91, la altura máxima edificable es de 10 m y de 12 m a cumbre, y el número máximo de plantas es B+1, admitiéndose la construcción de entreplantas que contabilizan asimismo a efectos de edificabilidad.

El Estudio de Detalle consolida el perfil y altura de los edificios existentes. Para el nuevo volumen establece un perfil de Planta Baja permitiendo la construcción de entreplantas que computarán a efectos de edificabilidad. Se fija una altura máxima de 8 m.

9 IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

9.1 Marco normativo

El Decreto Legislativo 1/2023, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley para la igualdad de Mujeres y Hombres y vidas libres de violencia machista contra las mujeres, establece en su artículo 20 la figura de la evaluación previa del impacto en función del género y medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad. Entre los contenidos de dicho artículo están los siguientes:

1. En el momento de acometer la elaboración de una norma, las administraciones públicas vascas, a través del órgano administrativo que lo promueva, han de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en la de los hombres. Para ello, ha de analizar si la actividad proyectada en la norma puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.
7. Los planes que tengan naturaleza jurídica de disposiciones de carácter general, en particular los territoriales y urbanísticos, deben ser objeto de evaluación previa de impacto en función del género e incluir medidas para promover la igualdad. No obstante, por su especificidad, se determinará reglamentariamente la forma de llevar a cabo dicho trámite.

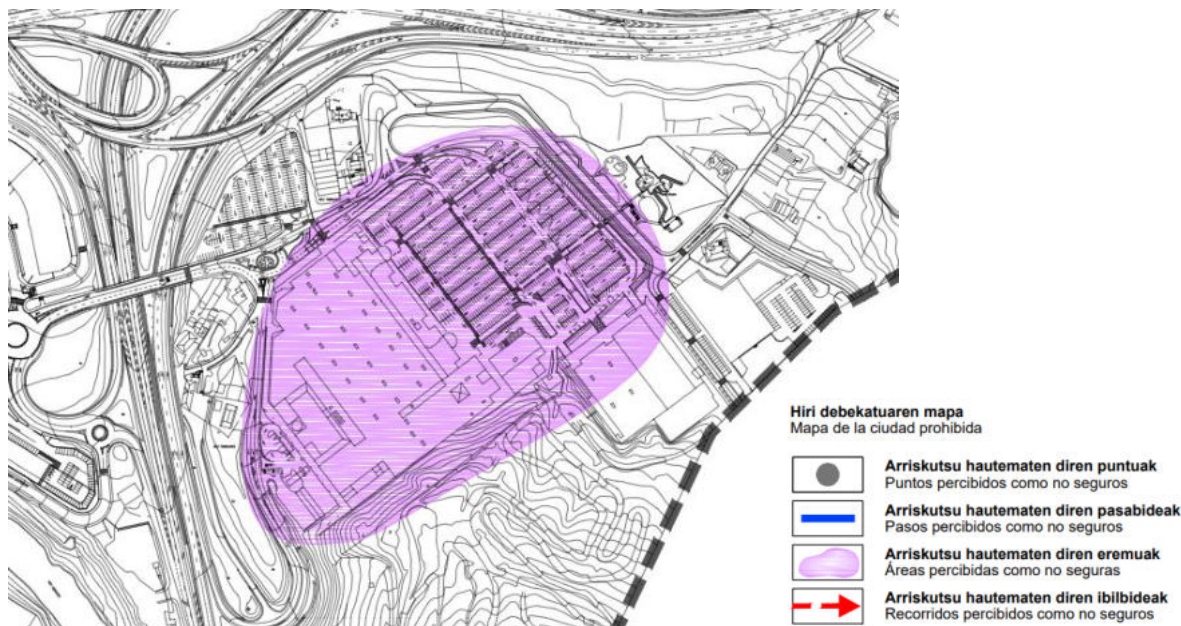
La Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, aprueba las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres. En ausencia de un desarrollo reglamentario específico para los planes territoriales y urbanísticos, constituye la única referencia válida.

9.2 Consideraciones sobre la naturaleza y contenido del presente expediente en relación con la evaluación previa del impacto de género

El presente expediente urbanístico tiene por objeto establecer nuevas alineaciones para la edificación dentro de la parcela comercial para posibilitar la construcción de un volumen de en torno a 800 m²(t) en medio del aparcamiento en superficie existente.

En lo relativo a los usos, no se plantea ningún uso urbanístico nuevo que pueda generar cualquier tipo de desigualdad entre mujeres y hombres. El Estudio de Detalle se limita a flexibilizar la envolvente de la edificación actual, estableciendo nuevas alineaciones.

El PGOU de Basauri contiene el Mapa de la ciudad inclusiva, donde se marca todo el Centro Comercial Bilbondo como un “área percibida como no segura”. Aunque no se especifican los motivos por los que se percibe como una zona insegura, podemos pensar que se debe a la existencia del aparcamiento en superficie de grandes dimensiones, ya que estos espacios, en ocasiones, son percibidos por las mujeres como espacios “propicios” para las agresiones sexistas.



PGOU Basauri. Mapa de la ciudad inclusiva

A su vez, el PGOU de Basauri contiene un documento denominado “Integración de la perspectiva de género en la revisión del PGOU de Basauri - Propuestas de mejora”.

En dicho documento se establecen medidas protección en el diseño de aparcamientos en superficie, concretamente se establece que se definirán itinerarios peatonales desde toda plaza de aparcamiento que garanticen un recorrido seguro hasta la acera, espacio peatonal o edificio asociado al aparcamiento.

En el caso que nos ocupa, el aparcamiento en superficie ya está ejecutado. Se trata de un aparcamiento con buena visibilidad, bien iluminado, con los itinerarios peatonales bien señalizados, de fácil acceso para sillas de ruedas o sillas de bebé.

Mediante el presente Estudio de Detalle se va a posibilitar la construcción de un edificio en mitad del aparcamiento, que contribuirá a reducir la distancia desde cualquier punto de aparcamiento a un edificio, mejorando así la sensación de seguridad.

9.3 Conclusiones

El Presente Plan Especial se encuentra dentro del supuesto a) de las excepciones establecidas en el punto 2 de la Directriz Primera del documento de Directrices aprobado por la Resolución 40/2012, en relación a la necesidad de incluir el Informe de Impacto en Función del Género, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación recogido en dicha Directriz.

a) Aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres sea nula o mínima, entre los cuales se incluirán en todo caso los proyectos que no afecten a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos o ciudadanas.

Del alcance del Estudio de Detalle expuesto anteriormente, se puede concluir, que éste no tiene incidencia en lo que respecta a la situación de hombres y mujeres. De acuerdo con lo indicado, podemos concluir que el presente expediente no precisa la elaboración del informe de impacto en función del género, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación recogido en las Directrices aprobadas.

10 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE

Se recoge a continuación una síntesis explicativa del cumplimiento de las principales determinaciones normativas de rango superior que afectan al presente Estudio de Detalle:

- **Determinaciones E.D.:** Las determinaciones del presente Estudio de Detalle se circunscriben a la rectificación de las alineaciones vigentes.
Todo ello queda dentro de los supuestos recogidos en el artículo 73 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- **Edificabilidad y ocupación:** El presente Estudio de Detalle no modifica la edificabilidad máxima establecidos en el Plan Parcial y PGOU. Los datos reflejados sobre la edificabilidad consumida y pendiente tienen carácter meramente informativo. La ocupación en planta es inferior al 40% de la superficie de la parcela, establecida en el Plan Parcial.
- **Servidumbres aeronáuticas:** Los edificios que se vayan a desarrollar al amparo del presente Estudio de Detalle, no rebasarán la cota +665 del límite de aproximación intermedia VOR RWY 28.
- **Suelos potencialmente contaminados:** Se deberá cumplir la Ley 4/2015, de 25 de junio, del Gobierno Vasco, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y con el Decreto 209/2019 que desarrolla dicha ley.
- **Género:** Se considera que el presente Estudio de Detalle carece de relevancia desde el punto de vista de género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres es nula o mínima, según lo establecido en el supuesto a) de la Directriz Primera de las Directrices aprobadas por la Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento del Gobierno Vasco.
- **Euskera:** Los estudios de detalle no están dentro de los supuestos previstos para la evaluación del impacto lingüístico recogidos en el artículo 50 del Decreto 179/2019, de 19 de noviembre.
- **Evaluación Ambiental Estratégica:** El Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, aclara que los estudios de detalle; en cuanto que no constituyen planes de acuerdo a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, no se hallarán sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.
- **Ruido:** En el *Anexo I Estudio de Impacto Acústico* se justifica el cumplimiento del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV.

11 ANEXO I: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

11.1 Justificación y enfoque

El Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, constituye la transposición a la CAPV de la normativa estatal en esta materia y de la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental. Esta Directiva ha provocado una nueva concepción de la contaminación acústica, cobrando especial relevancia el ruido ambiental, entendido éste como el sonido exterior no deseado o nocivo para la salud generado por las actividades humanas, incluido el ruido emitido por los medios de transporte, por el tráfico rodado, ferroviario y aéreo y por emplazamientos de actividades industriales.

El artículo 37 del Decreto 213/2012, establece que las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

En el artículo 3 d) se define como futuro desarrollo, cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. El presente Estudio de Detalle es un caso de nuevo desarrollo atendiendo a dicha definición.

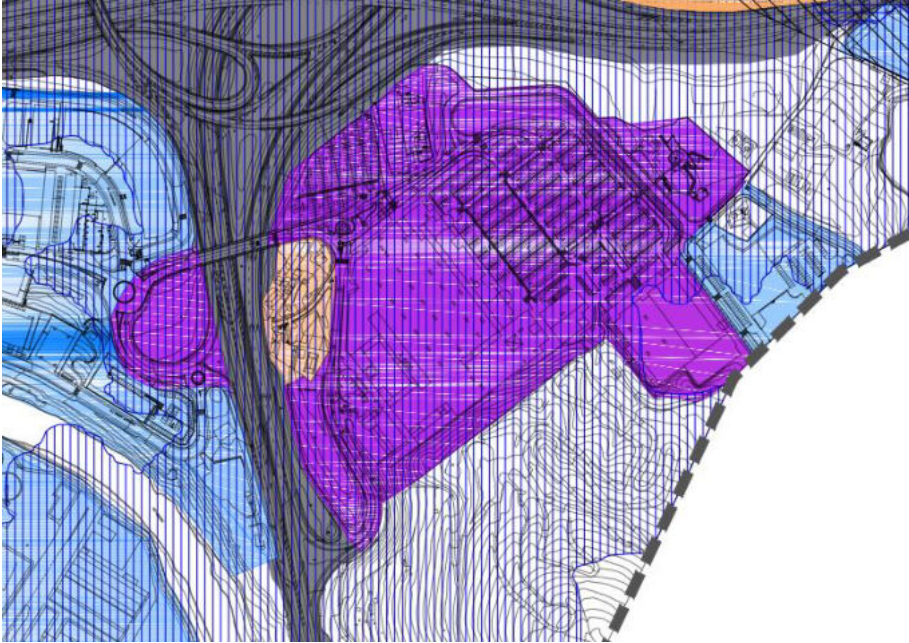
El presente Estudio de Detalle se limita a flexibilizar las alineaciones de la edificación dentro de la parcela comercial, para posibilitar la construcción de un pequeño edificio dentro del aparcamiento actual.

Este Anexo I, tiene por objeto dar cumplimiento a la normativa acústica mediante la justificación del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica a partir de los niveles de ruido ambiental calculados en los mapas de ruido del municipio de Basauri.

11.2 Zonificación acústica

La zonificación es el proceso por el que se delimitan y aprueban, en el territorio, las áreas acústicas (artículo 21). Se entiende por área acústica (artículo 3): el ámbito territorial, delimitado por la administración competente, que presenta el mismo objetivo de calidad acústica. Atendiendo al artículo 20 hay un total de 7 tipologías de áreas acústicas.

El PGOU de Basauri, vigente desde enero de 2021, es el documento que establece la zonificación acústica en el municipio. En el plano 17. Zonificación Acústica, se establecen las distintas Áreas Acústicas del municipio. De esta manera, de acuerdo al PGOU vigente la parcela objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra dentro de la categoría **D) uso terciario**.



Kalitate Akustikoko helburuak
Objetivos de Calidad acústica

Eremu akustiko mota Tipo de área acústica		Zarataren adierazleak Índice de ruido				
			Ld	Le	Ln	
A	Bizitegi-erabilerako lurzorua nagusi diren lurralde-esparru edo sektoreak. Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	Lehendik dagoena Existente		65	65	55
		Berria Nuevo		60	60	50
		Gune nasala Zona tranquila		60	60	50
B	Industria erabilerako lurzorua nagusi diren lurralde-esparru edo sektoreak. Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	Lehendik dagoena Existente		75	75	65
		Berria Nuevo		70	70	60
C	Aisialdirako eta ikusizunetarako lurzorua nagusi diren lurralde-esparru edo sektoreak. Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	Lehendik dagoena Existente		73	73	63
D	(c) paragrafoan jasotakoa ez bestelako hirugarren sektoreko erabilerako lurzorua nagusi diren lurralde-esparru edo sektoreak. Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en (c).	Lehendik dagoena Existente		70	70	65
		Berria Nuevo		65	65	55
F	Garraio azpiegiturako sistema orokorreko edo horiek behar dituzten ekipamendu publikoek eragindako lurralde-esparru edo sektoreak. Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	Lehendik dagoena Existente		(1)	(1)	(1)

(1) Beren eremuaren mugan, mugakide dituen eremuen zonakatzetara dagozkionak izango dira.
Serán de su límite de área los correspondientes a la tipología de zonificación del área con la que colinden.

División en áreas acústicas del municipio de Basauri

11.3 Objetivos de calidad acústica en el espacio exterior

Los valores que constituyen los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior son los recogidos en la Tabla A de la parte 1 del Anexo I del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV.

Los valores objetivo de calidad en el espacio exterior, para áreas urbanizadas existentes son los detallados en la tabla A de la parte 1 del anexo I del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV:

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA

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

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L _d	L _e	L _n
E Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
A Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
D Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
C Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
B Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
F Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	(1)	(1)	(1)

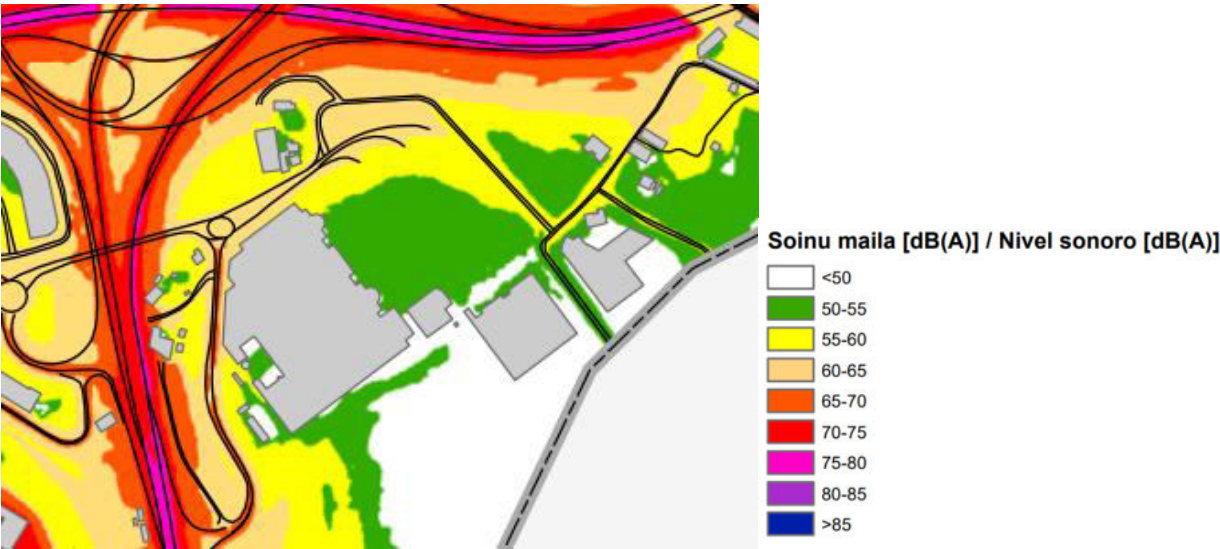
(1): serán en su límite de área los correspondientes a la tipología de zonificación del área con la que colinden.

Tabla A, parte 1, Anexo I del Decreto 213/2012

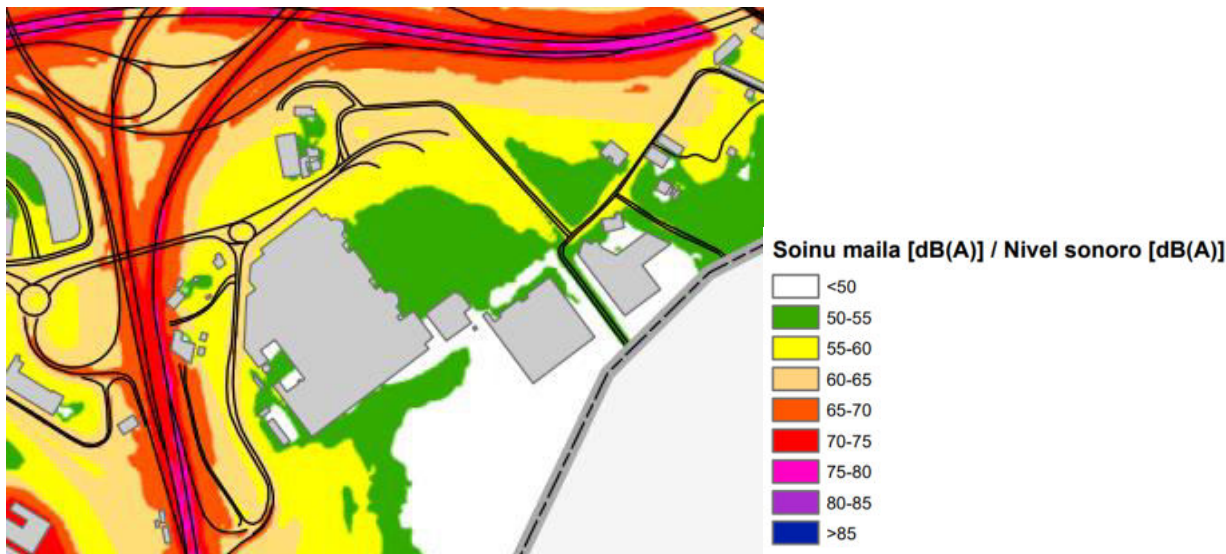
11.4 Fuentes sonoras y ruido ambiental

El municipio de Basauri cuenta con mapas de ruido actualizados en diciembre de 2019, realizados por la empresa PROINAC Proyectos de Ingeniería Acústica, SLU. De acuerdo con dicha documentación, los niveles de ruido ambiental que afectan a la parcela del Centro Comercial Bilbondo, y concretamente a la zona del aparcamiento actual donde se pretende construir un nuevo volumen objeto del presente Estudio de Detalle, son los siguientes:

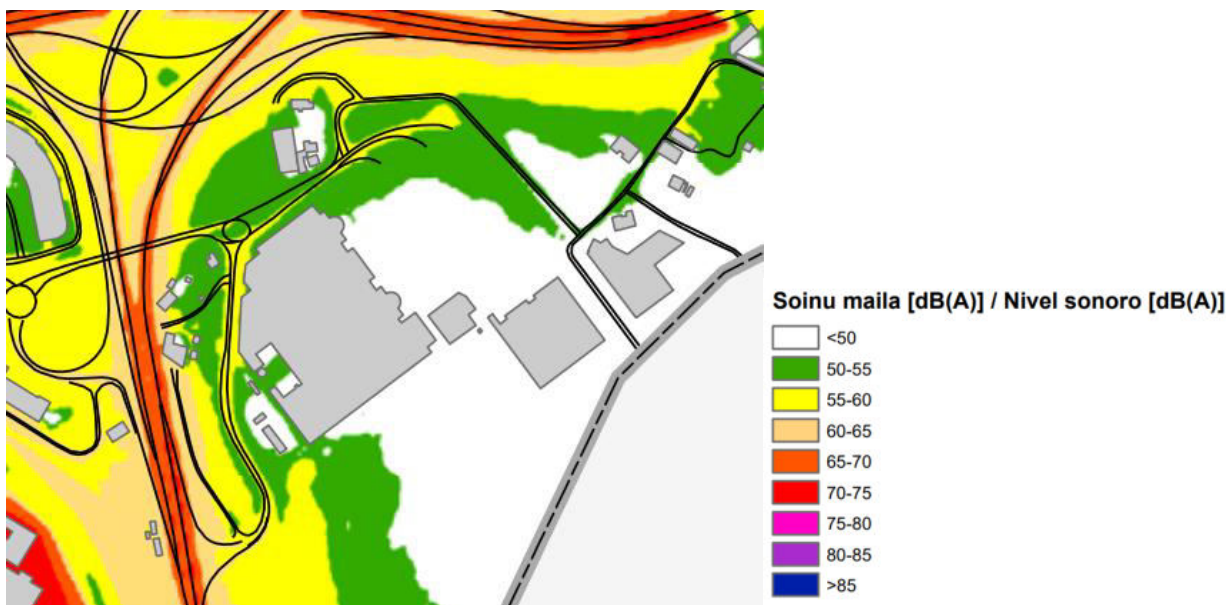
- Periodo día (L_d) (7-19 h.): Por debajo de 55 db.
- Periodo tarde (L_e) (19-23 h.): Por debajo de 55 db.
- Periodo noche (L_n) (23-7 h.): Por debajo de 50 db.



Niveles sonoros totales a 4 metros de altura. Periodo de evaluación: Día (L_d)



Niveles sonoros totales a 4 metros de altura. Periodo de evaluación: Tarde (Le)



Niveles sonoros totales a 4 metros de altura. Periodo de evaluación: Noche (Ln)

11.5 Conclusiones

El análisis del ruido ambiental en el entorno da lugar a las siguientes conclusiones:

- En la parcela comercial objeto de este Estudio de Detalle, se cumplen de forma muy holgada los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior, sin la necesidad de introducir ningún tipo de medida correctora.
- Teniendo en cuenta los resultados de dicho análisis, resulta innecesario realizar el estudio de alternativas previsto en el artículo 39 del Decreto 213/2012 o la definición de medidas prevista en el artículo 40.

12 PLANOS

Planos de Información

- PI.01 SITUACIÓN
- PI.02 ORTOFOTO ESTADO ACTUAL
- PI.03 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA PGOU VIGENTE

Planos de Ordenación

- PII.01 ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES

noviembre 2023 azaroa

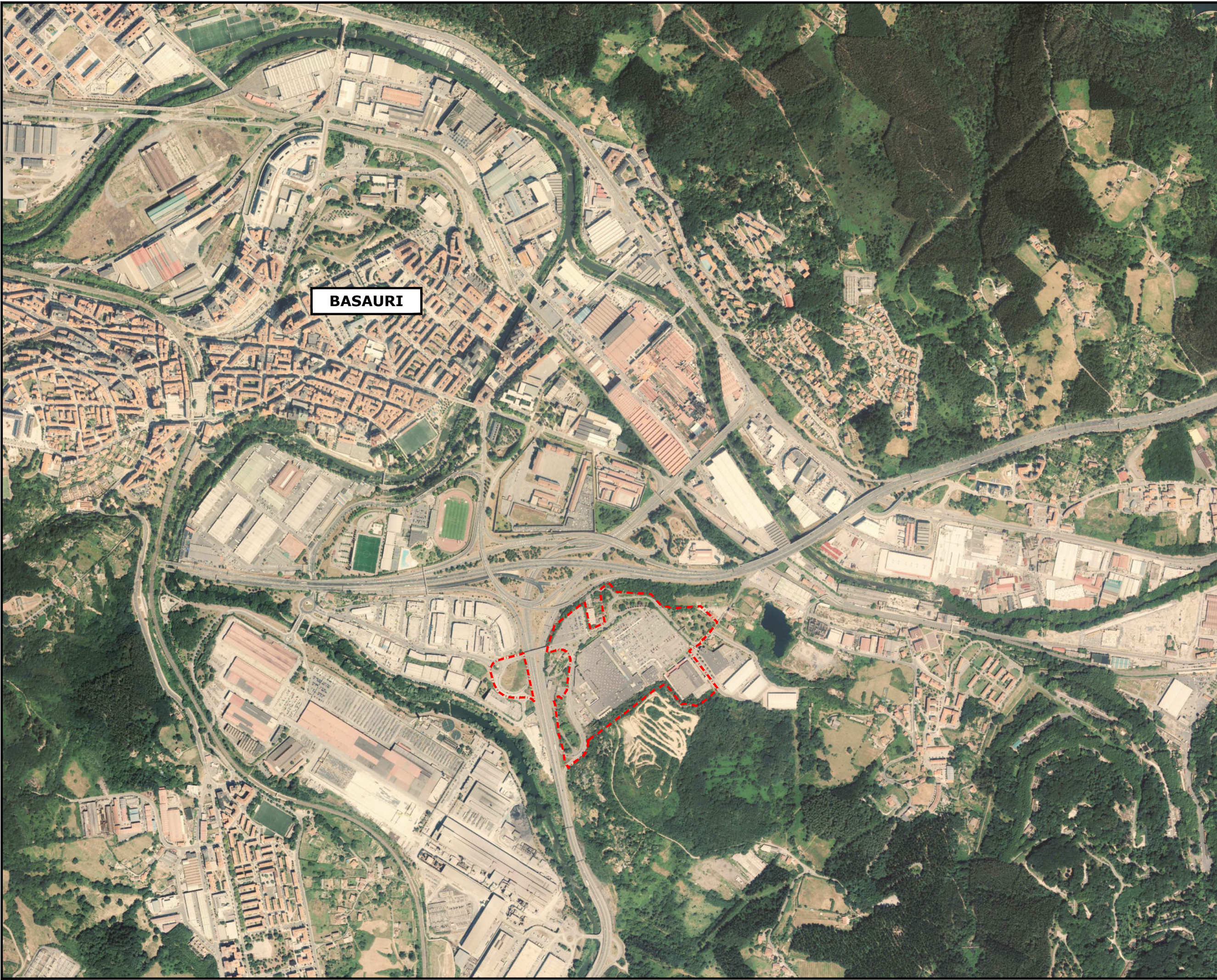


Por parte del Equipo Redactor

Larraitz Sasiain
Arquitecta

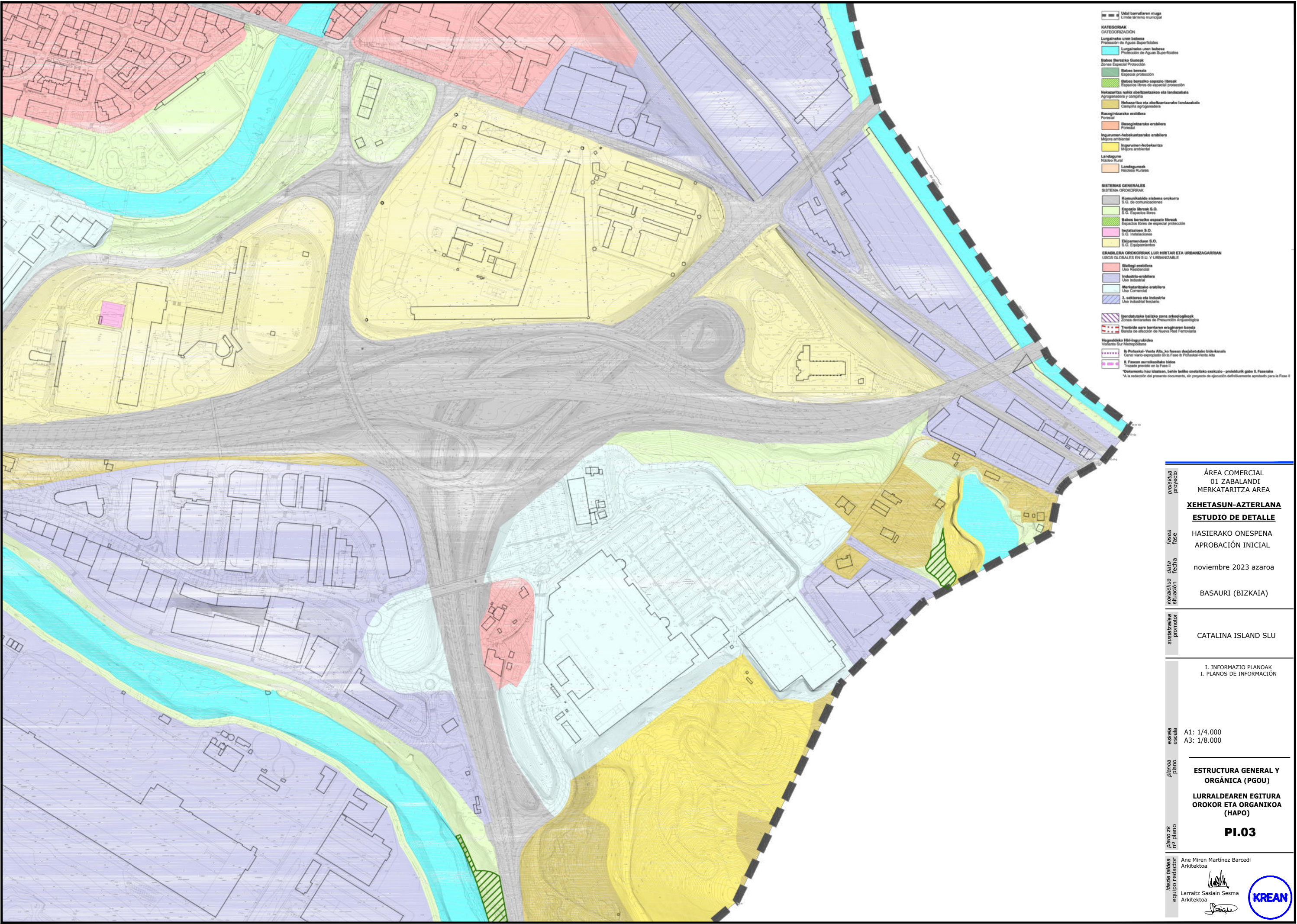
Ane Miren Martínez
Arquitecta

Basaurio Udala/Ayuntamiento de Basauri. Sarrera-Enregistro Elektronikoa/Registro general entrada 2024001115 01/02/2024. Dokumentuaren egiazotasuna balioztatzeko <https://egitza.basauri.eus/EKS/> Para validar la autenticidad de este documento: <https://sede.basauri.eus/CSV> Egiaztatzeko Kode Segurua (EKS) / Código de verificación (CSV): 15463427354710025102



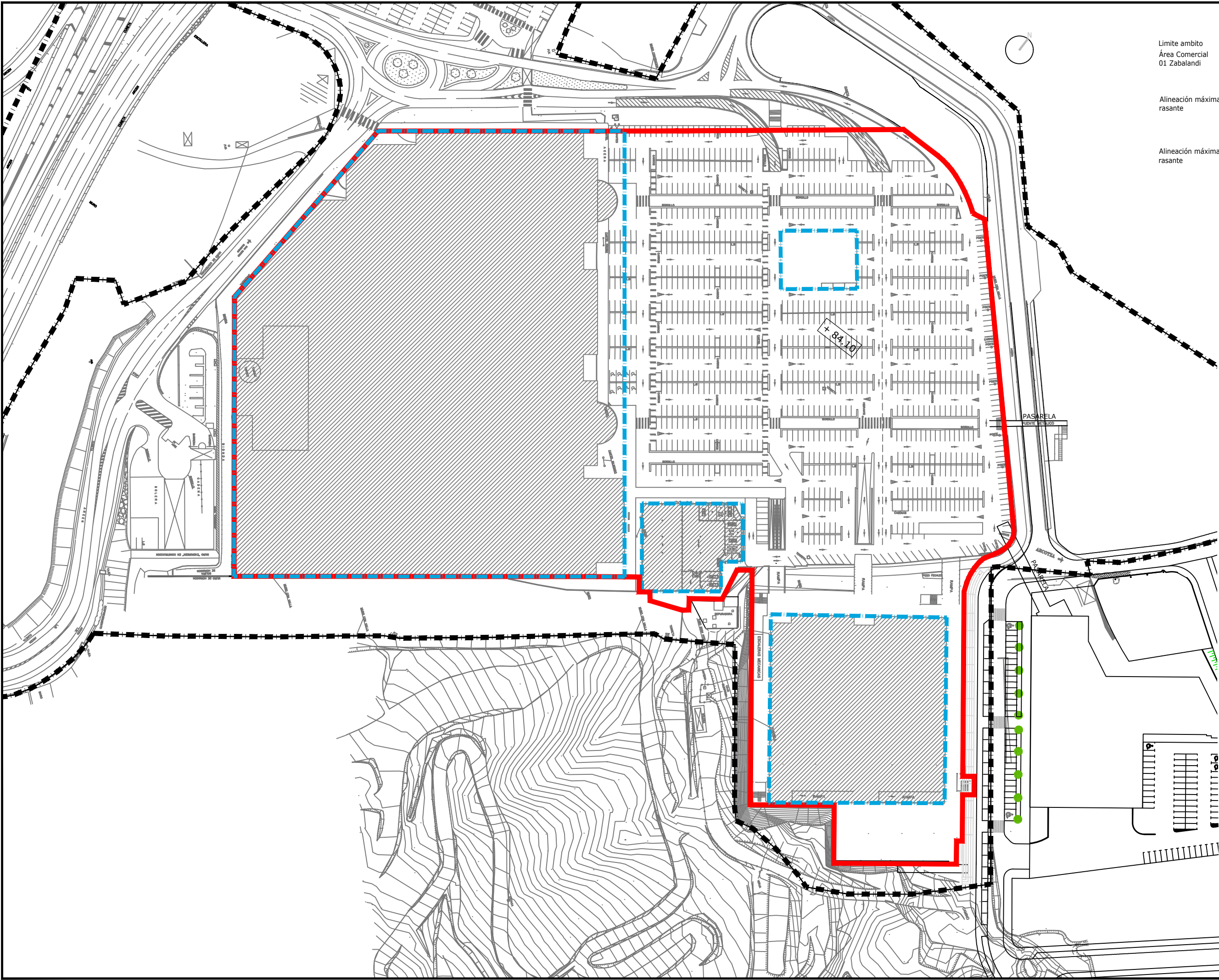
proiektua proyecto	ÁREA COMERCIAL 01 ZABALANDI MERKATARITZA AREA
fasea fase	XEHETASUN-AZTERLANA ESTUDIO DE DETALLE
data fecha	HASIERAKO ONESPENA APROBACIÓN INICIAL
kokalekua situación	noviembre 2023 azaroa BASAURI (BIZKAIA)
sustizutzailea promotor	CATALINA ISLAND SLU
eskala escala	I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN A1: 1/10.000 A3: 1/20.000
planoa plano	KOKAPENA SITUACIÓN
plano zk nº plano	PI.01
idatze taldea equipo redactor	Ane Miren Martínez Barcedi Arkitektoa Larraitx Sasialain Sesma Arkitektoa 





proiektua proyecto	ÁREA COMERCIAL 01 ZABALANDI MERKATARITZA AREA
fasea fase	XEHETASUN-AZTERLANA ESTUDIO DE DETALLE
data fecha	HASIERAKO ONESPENA APROBACIÓN INICIAL
kokalekua situación	noviembre 2023 azaroa
sustatzalea promotor	BASAURI (BIZKAIA)
eskala escala	CATALINA ISLAND SLU
planoa plano	I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN
plano zk nº plano	A1: 1/4.000 A3: 1/8.000
idatze taldea equipo redactor	ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA (PGOU) LURRALDEAREN EGITURA OROKOR ETA ORGANIKOA (HAPO) PI.03
	Ane Miren Martínez Barcedi Arkitektoa Larraitz Sasialin Sesma Arkitektoa KREAN

Basauriko Udala/Ayuntamiento de Basauri. Sarrera-Enregistro Elektronikoa/Registro general entrada 2024001115 01/02/2024. Dokumentuaren egiazotasuna balioztatzeko https://egotza.basauri.eus/EKS/ Para validar la autenticidad de este documento: https://sede.basauri.eus/CSV. Egiaztatzeko Kode Segurua (EKS) / Código de verificación (CSV): 15463427354710025102



- Limite ambito
Área Comercial
01 Zabalandi

01 Zabalandi
Merkataritza arearen
esparru muga
- Alineación máxima sobre
rasante

Sestra gaineko
lerrokadura maximoa
- Alineación máxima bajo
rasante

Sestra azpiko
lerrokadura maximoa

proiektua proyecto	ÁREA COMERCIAL 01 ZABALANDI MERKATARITZA AREA
fasea fase	XEHETASUN-AZTERLANA ESTUDIO DE DETALLE
data fecha	HASIERAKO ONESPENA APROBACIÓN INICIAL
data fecha	noviembre 2023 azaroa
kokalekua situación	BASAURI (BIZKAIA)
sustatzaila promotor	CATALINA ISLAND SLU
eskala escala	A3: 1/1.500
planoa plano	ANTOLAKUNTZA OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK
plano zk nº plano	ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES
idazle taldea equipo redactor	Ane Miren Martínez Barcedi Arkitektoa Larraitz Sasialain Sesma Arkitektoa KREAN