

1ª MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE BASAURI

AI-01

APROBACION DEFINITIVA

MEMORIA Y NORMATIVA URBANÍSTICA

SITUACIÓN:

BASAURI · BIZKAIA

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE BASAURI

EQUIPO REDACTOR:



EXP. DE HIRITEK:

2302

FECHA:

05.2025

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA 1

0. PRESENTACIÓN.....	1
1.- Introducción.....	1
2.- Necesidad de redacción de la modificación.....	1
3.- Contenido de la modificación.....	1
4.- Encuadre legal del procedimiento de aprobación.....	2
5.- Bases utilizadas.....	6
1. INFORMACIÓN SOBRE EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.....	7
1.- Planeamiento territorial, sectorial y otras afecciones.....	7
2.- Planeamiento urbanístico vigente.....	8
3.- Delimitación del ámbito objeto de la modificación.....	8
4.- Parámetros actuales del PGOU.....	9
2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	10
1.- Ordenación propuesta.....	10
2.- Justificación del incremento del número de viviendas.....	10
3.- Justificación del cumplimiento de estándares dotacionales.....	11
3.1.- Estándar de Sistemas Generales de Espacios Libres SGEL (art. 5.1.a D 123/2012).....	11
3.2.- Estándar de alojamientos dotacionales (art. 5.1.b D 123/2012).....	11
3.3.- Estándar de sistema local de espacios libres (art. 6.1.a D 123/2012).....	11
3.4.- Estándar de sistema local de equipamiento (art. 6.1.b D 123/2012).....	12
3.5.- Estándar de aparcamientos (art. 6.1.c D 123/2012).....	12
3.6.- Estándar de arbolado (art. 6.1.d D 123/2012).....	12
3.7.- Estándar de vivienda protegida (art. 10 D 123/2012).....	12
4.- Otros aspectos.....	13
4.1.- Introducción de criterios de calidad acústica.....	13
4.2.- Proceso de Participación Ciudadana.....	14
4.3.- Evaluación del Impacto de Género.....	14
4.4.- Evaluación de Impacto Lingüístico (ELE).....	14
3. ESTUDIO ECONÓMICO Y DE SOSTENIBILIDAD FINANCIERA Y PROGRAMACIÓN... ..	15
1.- Introducción.....	15
2.- Estudio económico-financiero.....	15
2.1.- Valor del suelo.....	16
2.2.- Viabilidad de la actuación. Valor del suelo urbanizado e inicial.....	16
3.- Sostenibilidad financiera.....	18
3.1.- Identificación de las Haciendas afectadas.....	18
3.2.- Determinación de las nuevas infraestructuras de servicios y financiación de las mismas.....	18
3.3.- Previsión de ingresos para la Administración.....	18
1.- Ingresos de la Administración Local.....	18
2.- Ingresos de la Administración Foral, Autonómica y Estatal.....	19
3.4.- Previsión de costes para la Administración.....	20
1.- Previsión de costes para la Administración local.....	20
2.- Previsión de costes para la Administración Foral y Autonómica.....	20
3.- Previsión de costes para la Administración Estatal.....	20
3.5.- Impacto de la actuación.....	20
4.- Directrices de ordenación y gestión de la ejecución.....	21

NUEVA REDACCION DEL PGOU EN LO QUE RESPECTA A LA AI-01 22

Capítulo 2: ORDENANZAS DE LAS ÁREAS.....	22
Sección 1: residencial.....	22
1. Datos Generales del Ámbito.....	22
2. Régimen de Usos.....	22
3. Ejecución de las actuaciones.....	22

4. Plazos establecidos para el desarrollo de las Actuaciones	22
5. Condiciones urbanísticas	23
6. Condiciones medioambientales	25

INDICE DE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	30
--	-----------

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

0. PRESENTACIÓN.

1.- Introducción.

El Ayuntamiento de Basauri ha acordado iniciar la redacción de la primera modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Basauri, encargando la redacción de la misma a la empresa Hirigintza Teknikariak, S.L.P. – HIRITEK.

2.- Necesidad de redacción de la modificación.

La modificación tiene por objeto la revisión de los parámetros de la Actuación Integrada AI-01 para acomodarlos a la sentencia nº 459/2022, de 29 de septiembre de 2022, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el recurso contencioso-administrativo nº 283/2021 interpuesto contra el acuerdo de aprobación definitiva del PGOU. La sentencia estimaba parcialmente el recurso y fallaba lo siguiente en cuanto al fondo de la cuestión:

1º.- Declarar la nulidad parcial de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana exclusivamente en relación con las determinaciones referidas al área integrada AI-01, del área residencial 0.

2º.- Rechazar las pretensiones ejercitadas con la demanda que excedan del anterior pronunciamiento.

Respecto a la concreta necesidad de acometer la modificación, su razón de fondo se resume en su Fundamento de Derecho Sexto, relativo a la supuesta disconformidad a derecho del destinar la totalidad de la AI-01 a vivienda tasada. La Sala se pronuncia al respecto, señalando lo siguiente:

“Por todo ello, en conclusión, la Sala debe estimar parcialmente las pretensiones ejercitadas con la demanda, rechazar, como se ha anticipado, la pretensión de nulidad total de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Basauri, y acogiendo parcialmente lo que con carácter subsidiario se interesa, la nulidad de las determinaciones referidas a la actuación integrada AI01, del área residencial 0, sin que quepa concretar las determinaciones en los términos que subsidiariamente pretende la demanda, cuando interesa que se reconozca el derecho a que el área integrada AI01, del área residencial 0, merezca un contenido patrimonial del valor del suelo similar o equiparable a la colindante AI02, y subsidiariamente respecto a las restantes incluidas en el área residencial 0, lo que debe quedar en el ámbito de la potestad del planificador, dado que existen distintas alternativas, así expresamente lo recoge la demanda, sin perjuicio de otras.”

Por lo tanto, el Ayuntamiento plantea la modificación dar cumplimiento al mandato judicial de asimilar las determinaciones de la AI-01 a las de su entorno en cuanto a valor del suelo, pero ejerciendo, en cuanto al modo de cumplimentarlo, la potestad discrecional planificadora que asimismo le reconoce.

Desde el punto de vista legal, la modificación se fundamenta en la facultad prevista en el artículo 103.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (LvSU), fundamentándose la potestad discrecional en lo anteriormente señalado.

3.- Contenido de la modificación.

El objeto fundamental de este documento, es modificar determinados parámetros del ámbito para acomodarlos al cumplimiento de la sentencia.

Para ello, se propone introducir uso de vivienda libre para complementar el uso de vivienda tasada ya previsto y así mejorar el balance económico de la actuación, permitiendo, asimismo, introducir vivienda social. Ello implica un rediseño de la ordenación estructural y pormenorizada prevista en inicio en el PGOU.

Formalmente, la modificación se compone de los siguientes documentos:

- A. Memoria informativa y justificativa.
- B. Normativa urbanística y ficha de ámbito.
- C. Documentación gráfica: planos de ordenación.

Como documentos complementarios, cuenta con un programa de participación ciudadana, un estudio ambiental estratégico, un informe de afección de género y un documento de alcance para la evaluación de impacto lingüístico.

4.- Encuadre legal del procedimiento de aprobación.

Dado que la modificación implica, entre otras cuestiones, un replanteamiento de la ordenación estructural en cuanto a edificabilidad prevista en inicio, conforme a lo establecido en el artículo 35.1 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 y en el artículo 104 LVSU, se ha seguido el mismo procedimiento seguido para la aprobación del PGOU, excepto en lo relativo al Avance, que no es necesario (artículo 35.2 D 46/2020). El documento de modificación, con el contenido establecido en los artículos 61 y 62 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco y 31 y 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y siguiendo la tramitación fijada en el artículo 90 y 91 del mismo texto y 36 del 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, ha sido sometido a aprobación inicial (acuerdo plenario de 30 de mayo de 2024) y objeto de información pública (BOB nº 126, 01-07-2024) para que los ciudadanos pudieran formular las alegaciones que estimaran pertinentes. También se remitió para informe de cuantos organismos contaran con competencias e intereses en el ámbito. En dicho plazo se recibieron las siguientes alegaciones e informes:

Alegaciones

REF.	FECHA	Nº	AUTOR
2302-AI-IP_2024008520	02/09/2024	8520	TROCABIDE, S.L.

Informes de administraciones y organismos.

REF.	FECHA	ORGANO
IAU-2024-0291	16/07/2024	CONSORCIO DE AGUAS BILBAO BIZKAIA
S/R	27/08/2024	ADIF
240903P719	05/09/2024	DIRECCION GENERAL DEL SECTOR FERROVIARIO
IAU-2024-0291	02/10/2024	AGENCIA VASCA DEL AGUA - URA

Se ha formulado informe individualizado de contestación a las mismas, cuyo contenido se resume a continuación.

2302-AI-IP_2024008520	02/09/2024	8520	TROCABIDE, S.L.
-----------------------	------------	------	-----------------

CONTENIDO DEL ESCRITO:

Aporta diversas referencias al contenido de la sentencia nº 459/2022, de 29-09-2022, que señalaba la diferencia entre el valor inicial del suelo en la AI-01 (149,93€/m²) y la AI-02 (871,65 €/m²) o el promedio de todas las actuaciones integradas (462,91 €). Alega que pese al incremento de edificabilidad planteado en la modificación del PGOU, según perito, se mantiene una gran diferencia entre el valor inicial de la AI-01 (487,53 €) y la colindante AI-02 (871,65€), lo que implica un excesivo desequilibrio patrimonial por las importantes cargas urbanísticas de la AI-01, principalmente las viviendas a derribar. Cuestiona también el incremento en la superficie destinada a garajes, cuya salida comercial cuestiona.

CONTESTACIÓN:

En cuanto al procedimiento, el de modificación puntual del PGOU es el que se ha estimado más adecuado, entre los recogidos en el artículo 102 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, para dar cumplimiento a la mencionada sentencia.

En cuanto al contenido, se actúa dentro del margen discrecional que otorga dicha sentencia, que en su fallo, como se transcribe en la memoria, dice literalmente lo siguiente: *“Por todo ello, en conclusión, la Sala debe estimar parcialmente las pretensiones ejercitadas con la demanda, rechazar, como se ha anticipado, la pretensión de nulidad total de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Basauri, y acogiendo parcialmente lo que con carácter subsidiario se interesa, la nulidad de las determinaciones referidas a la actuación integrada AI01, del área residencial 0, sin que quepa concretar las determinaciones en los términos que subsidiariamente pretende la demanda, cuando interesa que se reconozca el derecho a que el área integrada AI01, del área residencial 0, merezca un contenido patrimonial del valor del suelo similar o equiparable a la colindante AI02, y subsidiariamente respecto a las restantes incluidas en el área residencial 0, lo que debe quedar en el ámbito de la potestad del planificador, dado que existen distintas alternativas, así expresamente lo recoge la demanda, sin perjuicio de otras.”* Por tanto, en la misma sentencia se deniega el argumento central de la alegante, esto es, que deba ser la AI-02 la referencia para el planificador. El mismo alegante, otorga un valor inicial de 487,53 €/m² a la AI-01 según la propuesta de modificación, lo que se acerca sustancialmente a la media de las actuaciones integradas.

La ordenación se ha adaptado física y morfológicamente al entorno (de ahí la superficie de garajes resultante) y se han diversificado en la medida de lo posible los distintos productos inmobiliarios previstos (VPS, VPT y VL) para favorecer la factibilidad de la comercialización, cuestión esta última de oportunidad que puede variar en función del operador que promueva la actuación, su naturaleza pública o privada o su tamaño.

Por lo expuesto, se propone desestimar la alegación.

IAU-2024-0291	16/07/2024	CONSORCIO DE AGUAS BILBAO BIZKAIA
---------------	------------	-----------------------------------

CONTENIDO DEL ESCRITO:

Señala que el 13-11-2019 emitió informe sobre la revisión del PGOU en el que se incluían las 80 viviendas previstas en la AI-01. Sobre el aumento de dicho número en otras 14 viviendas, considerando un aumento de 39 habitantes (2,78/viv), prevé un incremento de consumo de 0,14 l/s, indicando que dispone de infraestructura suficiente para atender a la demanda y para el transporte y tratamiento de las aguas residuales.

Añade también otras consideraciones sobre el alcance de la red primaria y red secundaria y las competencias del ente y del Ayuntamiento respecto a cada una de ellas.

CONTESTACIÓN:

Nada que objetar a lo señalado.

S/R	27/08/2024	ADIF
-----	------------	------

CONTENIDO DEL ESCRITO:

Formula las siguientes alegaciones:

- Incluir a la documentación gráfica además de las zonas de dominio público y de protección, la línea límite de edificación en la línea 01-700.
- Distinguir al respecto la línea Basurto Hospital-Ariz, de titularidad autonómica, que no pertenece a la Red Ferroviaria de Interés General.
- Tener en cuenta la posibilidad de reajustar la delimitación del ámbito en la parte de Kareaga Goikoa, a la vista de que los suelos de titularidad de ADIF están en condiciones para ser desafectados.
- Debe enviarse el contenido de la modificación a la Subdirección General de Planificación Ferroviaria del Ministerio de Transportes para que emita el correspondiente informe sectorial.

CONTESTACIÓN:

- No se estima necesario grafiar la línea límite de edificación de la línea 01-700-Bilbao Abando Indalecio Prieto-Casetas, al no preverse edificación alguna en la parte de Kareaga Goikoa, y no haberse mencionado además dicha cuestión en el informe de Planificación Ferroviaria.
- El excluir del ámbito de aplicación de la normativa sectorial estatal la línea Basurto Hospital-Ariz, de titularidad autonómica, es una cuestión en principio ajena al presente expediente.
- No se considera procedente reajustar la delimitación del ámbito en la parte de Kareaga Goikoa, al no resultar los terrenos aptos para la edificación o un uso funcional como dotación pública.
- El Subdirector General de Planificación Ferroviaria ha emitido ya informe en el presente expediente (ref. 240903P719, de 05/09/2024).

Por lo expuesto, se propone responder en el sentido señalado.

240903P719	05/09/2024	DIRECCION GRAL DEL SECTOR FERROVIARIO
------------	------------	---------------------------------------

CONTENIDO DEL ESCRITO:

Emite informe sectorial señalando que, por parte de la Subdirección General de Planificación Ferroviaria, desde el punto de vista de la planificación ferroviaria, no hay actuaciones previstas a corto/medio plazo que deban ser tenidas en cuenta, por lo que no se formulan observaciones.

Menciona informe emitido con fecha 27-10-2024, a solicitud del Ayuntamiento de Basauri del 19-06-2024, que hace las siguientes consideraciones:

- Añadir a la documentación gráfica un plano donde se grafíen las zonas de protección de la línea 01-700-Bilbao Abando Indalecio Prieto-Casetas.
- Excluir del ámbito de aplicación de la normativa sectorial estatal la línea Basurto Hospital-Ariz, de titularidad autonómica, que no pertenece a la Red Ferroviaria de Interés General.
- Tener en cuenta la posibilidad de reajustar la delimitación del ámbito en la parte de Kareaga Goikoa, a la vista de que los suelos de titularidad de ADIF están en condiciones para ser desafectados.

CONTESTACIÓN:

Nada que añadir en cuanto al primer punto.

En cuanto al informe mencionado de fecha 27-10-2024, señalar que debe tratarse de un error, al ser de fecha imposible, al estar postdatado a la emisión del informe que se valora en este expediente. En cuanto a las consideraciones señaladas:

- Se añadirá a la documentación gráfica un plano donde se grafíen las zonas de protección de la línea 01-700-Bilbao Abando Indalecio Prieto-Casetas.
- El excluir del ámbito de aplicación de la normativa sectorial estatal la línea Basurto Hospital-Ariz, de titularidad autonómica, es una cuestión en principio ajena al presente expediente.
- No se considera procedente reajustar la delimitación del ámbito en la parte de Kareaga Goikoa, al no resultar los terrenos aptos para la edificación o un uso funcional como dotación pública.

Por lo expuesto, se propone responder en el sentido señalado.

IAU-2024-0291	02/10/2024	AGENCIA VASCA DEL AGUA - URA
---------------	------------	------------------------------

CONTENIDO DEL ESCRITO:

Manifiesta acuse de recibo de la solicitud de informe formulada por el Ayuntamiento y notifica de su traslado a la Confederación Hidrográfica del Cantábrico (CHC), señalando que se emitirán informes sectoriales de ambos organismos.

CONTESTACIÓN:

Nada que manifestar al respecto, sin perjuicio de lo establecido en la normativa urbanística y sectorial sobre plazos de emisión y naturaleza de los informes.

Por lo expuesto, se propone responder en el sentido señalado.

A la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública y los informes recibidos, el ayuntamiento procedió a la aprobación provisional (acuerdo plenario de 26 de diciembre de 2024) y remisión del documento a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco que en sesión de 26 de febrero de 2025 informó favorablemente el documento, con las siguientes precisiones (en cursiva, las precisiones formuladas por la COTPV; en letra normal, cómo se han tomado en consideración en este documento):

En materia de Ordenación del Territorio:

- *Deberán definirse los parámetros del suelo exterior a la AI-01, cuya ordenación quedó anulada por sentencia judicial, de forma que su uso se corresponda con el de los planos del expediente objeto de este informe.* Esta precisión se refiere a la porción de terreno entre Azbarren kalea y el IES Uribarri. En los planos de ordenación se recoge ya como equipamiento, asimilándolo a la del sistema local preexistente en el que queda integrado, sin asignación de edificabilidad.
- *En la zona de Kareaga Goikoa se deberán graficar las líneas del límite de las zonas de servidumbre y afección del PTS de la red ferroviaria de la CAPV.* Esas líneas, reflejadas ya en el PGOU original, no aparecían en el documento de aprobación inicial al quedar incidentalmente apagadas al generar el archivo imprimible pdf. Sí aparecían en cambio en el documento de aprobación provisional y se han incorporado definitivamente en el presente documento.
- *En la zona de Bizkotxalde, según señala el informe de ETS, debe representarse tanto en planta, como en sección la nueva edificación planteada en dicha zona y el trazado del metro porque es necesario delimitar las delimitaciones de régimen de protección y condiciones de uso y edificación en las zonas inmediatas a la línea férrea.* Se ha añadido una sección a la ficha individualizada de la ordenación correspondiente a Bizkotxalde. En ella se representa la posición de la galería del metro, que discurre casi 3h por debajo, medida desde la rasante más baja del edificio hasta la cara superior de la bóveda del túnel.

En materia de Aguas:

- *En relación con el abastecimiento y el saneamiento, en la documentación del expediente se incluirá el informe emitido por el CABB en relación con la suficiencia de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento existentes para garantizar los servicios.* En el expediente consta dicho informe favorable, de 16-07-2024, del cual se han capturado las siguientes imágenes:

2 Abastecimiento - Basauri se abastece del "Sistema Zadorra" el cual es capaz de asumir este incremento. Por lo que se puede concluir que, en condiciones normales de suministro, el CABB dispone de infraestructura suficiente para atender el incremento de demanda planteado en "La primera modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de la Actuación Integrada AI-01".	3.Saneamiento - Los caudales generados por "La primera modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de la Actuación Integrada AI-01" son recogidos por la EDAR de Galindo. Por ello se considera que, las infraestructuras existentes del CABB tienen capacidad suficiente de transporte y tratamiento de las nuevas cargas de aguas residuales.
---	--

En materia Ferroviaria:

- *Añadir a la documentación gráfica un plano donde se grafíen las zonas de protección de la línea 01-700-Bilbao Abando Indalecio Prieto-Casetas.* Como ya se ha señalado más arriba, esas líneas, reflejadas ya en el PGOU original, no aparecían en el documento de aprobación inicial al quedar incidentalmente apagadas al generar el archivo imprimible pdf. Sí aparecían en cambio en el documento de aprobación provisional y se han incorporado definitivamente en el presente documento.
- *Excluir del ámbito de aplicación de la normativa sectorial estatal la línea Basurto Hospital-Ariz, de titularidad autonómica, que no pertenece a la Red Ferroviaria de Interés General.* Esta cuestión excede del alcance de este expediente, puesto que, desde un punto de vista estrictamente jurídico, a aplicación de una u otra normativa se hace *ex lege* y sobre ello no puede ni debe pronunciarse un instrumento urbanístico.
- *Tener en cuenta la posibilidad de reajustar la delimitación del ámbito en la parte de Kareaga Goikoa, a la vista de que los suelos de titularidad de ADIF están en condiciones para ser desafectados.* Esta cuestión, de carácter discrecional a considerar por el Ayuntamiento, ya fue resuelta en la respuesta a la alegación formulada por ADIF en la fase de aprobación inicial, a la que se respondía señalando no se considera procedente reajustar la delimitación del ámbito en la parte de Kareaga Goikoa, al no resultar los terrenos aptos para la edificación o un uso funcional como dotación pública.

Tras introducir las modificaciones procedentes del informe en la forma arriba señalada, procede dar aprobación definitiva a la modificación, que una vez publicada en el BOB entrará en vigor.

La modificación se ha sometido a la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, que se inició remitiendo el documento ambiental estratégico con el contenido establecido en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental Estratégica al órgano ambiental. En fecha 10-05-2024 se emitió Resolución del director de Calidad Ambiental y Economía Circular, por la que se formula informe ambiental estratégico de la “1ª Modificación Puntual del A.I.-01 del Plan General de Ordenación Urbana de Basauri”, cuyas medidas se han incorporado al presente documento.

5.- Bases utilizadas.

Cartografía: se ha empleado como plano cartográfico digital la base cartográfica a escala 1/500 facilitada por los servicios técnicos municipales y la base cartográfica original del PGOU de Basauri.

En todo caso, se adopta como sistema geodésico oficial el ETRS89. Las bases empleadas han sido contrastadas con ortofotos digitales y trabajo de campo.

1. INFORMACIÓN SOBRE EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

1.- Planeamiento territorial, sectorial y otras afecciones.

Con la aprobación de la Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco aparecieron nuevos instrumentos de ordenación territorial en Euskadi: Directrices, Planes Territoriales Sectoriales y Planes Territoriales Parciales (a los que esta modificación, en lo que le afecte, deberá adaptarse) que han permitido, por primera vez, poner en práctica un sistema completo de ordenación del territorio.

Una vez aprobada definitivamente mediante Decreto 128/2019, de 30 de julio, la revisión Directrices de Ordenación del Territorio, existe un marco de referencia territorial para la orientación de las políticas sectoriales y para la coordinación de los planeamientos municipales.

En cuanto al planeamiento territorial parcial, el municipio de Basauri está incluido en el Área Funcional del Bilbao Metropolitano, cuyo documento de Plan Territorial Parcial está aprobado definitivamente mediante Decreto 179/2006, de 26 de septiembre, estando actualmente tramitándose su revisión (en fase de aprobación provisional).

En materia de planificación territorial sectorial, a Basauri le afectan en principio los siguientes instrumentos de planificación territorial:

Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV

Plan Territorial Sectorial de Red Ferroviaria en la CAPV

Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales

Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV

Plan Territorial Sectorial Agroforestal (en principio, no aplicable a suelo urbano y urbanizable)

Plan Territorial Sectorial de Carreteras de Bizkaia (salvo tramos cedidos al Ayuntamiento; en proceso de revisión)

Estos son los documentos en redacción o tramitación:

Plan Territorial Sectorial de Promoción Pública de Vivienda

Plan Territorial Sectorial de Patrimonio Cultural

Plan Territorial Sectorial de la Red Intermodal y Logística del Transporte

Plan Territorial Sectorial de Energías Renovables

Otras figuras de planeamiento territorial aprobadas en la CAPV y con posible afección sobre el ámbito objeto del Plan son las siguientes:

Plan Integral de Prevención de Inundaciones del País Vasco (PIPI)

Plan Integral de Gestión de Residuos Urbanos de Bizkaia 2005-2016 (no revisado)

Plan de Suelos Contaminados del País Vasco (2007-2012; no revisado)

Plan Vasco de Lucha contra el Cambio Climático (2008-2012; no revisado)

Plan Ciclable de Bizkaia (en proceso de revisión)

Como otras afecciones significativas son de destacar, entre otras, las siguientes:

Servidumbres derivadas del Aeropuerto de Bilbao.

Servidumbres ferroviarias.

Servidumbres de establecimientos penitenciarios.

2.- Planeamiento urbanístico vigente.

El Plan General de Ordenación Urbana vigente se aprobó definitivamente mediante acuerdo plenario de 29 de diciembre de 2020. Su normativa ha sido publicada en el BOB nº 16 de 26 de enero de 2021, entrando así en vigor. Este Plan General revisa y sustituye el aprobado definitivamente mediante Orden Foral 466/1998, de 27 de julio (ejecutividad desde OF 19/2000, de 31 de enero), cuya vigencia se prolongó más de dos décadas.

La relativamente reciente entrada en vigor del nuevo Plan General no obsta a que deba procederse al análisis y verificación de aquellas determinaciones que incumben al ámbito objeto de la modificación.

3.- Delimitación del ámbito objeto de la modificación.

La modificación afecta a la Actuación Integrada AI-01. Se trata de un ámbito de suelo urbano no consolidado discontinuo que se divide entre una parte en Kareaga Goikoa, de 2.020,06 m², y otra en Bizkotxalde, de 6.234,41 m².

La parte de Kareaga Goikoa se corresponde con una zona arrabal de entrada al municipio, con tipología de vivienda colectiva de principios del siglo XX, que limita al norte con el ferrocarril, al sur la calle Kareaga Goikoa, al oeste con espacios libres y al este con el edificio del nº 9, que forma parte de la actuación integrada AI-02. Se conforma de la plataforma donde se asientan los edificios y de un espacio libre alrededor que desciende en pendiente hasta el ferrocarril. Se incluyen en ella los edificios del nº 1, en estado malo pero habitado, nº 3, en ruina y deshabitado, nº 5, en estado casi ruinoso pero habitado en parte y nº 7, en mal estado y habitado, que suman en total 39 viviendas. Su grado de urbanización comprende los servicios urbanos básicos que recibe de la calle Kareaga Goikoa, dimensionados para las edificaciones existentes.

La parte de Bizkotxalde se corresponde con una zona de más reciente urbanización junto al barrio de Azbarren, que linda al norte con la calle Matxitxako, al sur con la calle Uribarri, al oeste con la Residencia Bizkotxalde y al este con el IES Uribarri. Se trata de un terreno actualmente libre de edificación, con una diferencia de alturas de unos 12 m entre la calle Uribarri y su cota más inferior. Su grado de urbanización parece en principio ser capaz de dar soporte, en cuanto a conexiones, a la ordenación prevista en el PGOU.



Kareaga Goikoa 1, 3, 5, 7 (Ortofoto 2021)



Bizkotxalde (Ortofoto 2021)

4.- Parámetros actuales del PGOU.

La actuación integrada AI-01 se incluye, junto con otras, en el Área Residencial 0

La parte de Kareaga Goikoa se destina a espacios libres vialidad peatonal, dejando fuera de ordenación las edificaciones existentes (números 1, 3, 5 y 7). La parte de Bizkotxalde se destina a vialidad peatonal, equipamientos, espacios libres y residencial (80 viviendas tasadas), no habiendo edificios o instalaciones fuera de ordenación.



Sus principales parámetros son los siguientes:

Ámbito	Superficie del Ámbito			Superficie Construida			Nº Plantas	edificabilidad SR m²/ m²
	Ámbito Incl. SS.GG.	Ámbito Excl. SS.GG.	SS.GG.	Total	Sobre Rasante	Bajo Rasante		
A.I. 01	8.254,47	8.254,47	0,00	10.057,88	8.702,67	1.355,21	S+PB+8	1,05

Ámbito	Porche	Local Comercial	Viv. Libre	Viv. Protección Social	Vivienda Tasada	Total vivienda	Garaje-Trastero Viv Libre planta baja	Garaje-Trastero Viv Libre Sótano	Garaje-Trastero Viv Prot Social Sótano	Garaje-Trastero Viv Tasada Sótano
A.I. 01	---	---	---	---	7.347,46	7.347,46	1.355,21	---	---	1.355,21

Ámbito	Superficie Vivienda Existente	Incremento Residencial	Total Viv.	Nº Viv Libre	Nº Viv Prot Social	Nº Viv Tasada	módulo	Nº de Viviendas Existentes	Incremento de Viviendas
A.I. 01	2.629,65	4.717,81	80	---	---	80	91,84	39	41

Coeficientes de ponderación													
Ámbito	Uso Característico	Local Comercial	Porche	Vivienda Protección Social	Vivienda Tasada	Vivienda Libre	Pabellón Industrial	Pabellón Terciario	Almacén	Garaje VPS	Garaje VT	Garaje VL	Garaje PB
A.I. 01	Vivienda Tasada	0,7903	-0,5187	0,2273	1,0000	1,4839	0,2305	0,5763	0,0576	0,0045	0,0201	0,0864	0,3458

	Estándar requerido		Estándar Propuesto		Exceso/Déficit VPS:		Exceso/Déficit VT:
Ámbito	VPS	VT	VPS	VT	A.I. 02	A.I. 07	A.I. 01
A.I. 01	943,56	943,56	---	7.347,46	- 943,56		+ 6.403,90

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

1.- Ordenación propuesta.

La nueva ordenación que se propone en esta modificación amplía la previsión inicial de 80 viviendas en otras 14, lo que da un total de 94 viviendas, lo que supone un incremento efectivo de 55 viviendas. Esta previsión, se hace para dar una mayor viabilidad económica a la actuación. Se prevé una reordenación de la zona de Bizkotxalde, reordenando la implantación de la edificación en la parcela y posibilitando un mayor aprovechamiento de la superficie bajo rasante. Todo ello, sin merma de espacios de uso público. En las siguientes tablas se pueden ver las diferencias entre los parámetros originales y los modificados.

ORIGINAL						
Superficie m² suelo	8.254,47					
Edificabilidad m²t				Nº VIVIENDAS		
total SR	8.702,67			Total	Existentes (FO)	Incremento
Residencial VPT	7.347,46		+8	80	39	41
Garaje/trastero libre	1.355,21		PB			
Total BR	1.355,21					
Garaje/trastero VPT	1.355,21		S			
	10.057,88					
Dotaciones m² suelo						
Vialidad peatonal	862,13					
Espacios libres	4.038,17					
Equipamientos	1.998,92					
Privatizable m² suelo						
Residencial VPT	918,43					
Garaje PB	436,78					

MODIFICADO						
Superficie m² suelo	6.050,70					
Edificabilidad m²t				Nº VIVIENDAS		
total SR	10.283,00			Total	Existentes (FO)	Incremento
Residencial LIBRE	4.982,16	B+6/B+7	46	94	39	7
Residencial VPT	3.208,26	B+6/B+8	29			29
Residencial VPS	2.092,58	B+6/B+7	19			19
Total BR	5.704,00			Nº GARAJES	Nº TRASTEROS	
Garaje/trastero libre	2.230,00	S-1	69	141	53	85
Garaje/trastero VPT	2.632,00	S-2	44			
Garaje/trastero VPS	842,00	S-3	29		32	
	15.987,00					
Dotaciones m² suelo						
Vialidad peatonal	797,00					
Espacios libres	2.692,70					
Equipamientos	0,00					
Privatizable m² suelo						
Residencial VL-VPT-VPS	1.582,00					
Espacios libres privados	979,00					
total	6.050,70					

2.- Justificación del incremento del número de viviendas.

La AI-01, tal como viene ordenada ahora en el PGOU, prevé la posibilidad de construir un total de 80 viviendas tasadas en Bizkotxalde.

La nueva ordenación que se propone en esta modificación amplía dicha previsión en otras 14 viviendas, lo que da un total de 94 (46 VL, 19 VPS y 29 VPT). Esta previsión se hace para dar una mayor viabilidad económica a la actuación. También se prevé una reordenación en esa misma zona, reordenando la implantación de la edificación en la parcela y posibilitando un mayor aprovechamiento de la superficie bajo rasante. Todo ello, sin merma de espacios de tránsito público.

Se ajusta también el límite de la actuación tanto en la zona colindante al espacio ferroviario, en la parte de Kareaga Goikoa, de la que se excluye la boca del túnel (161,41 m²) para incorporarlo a la infraestructura ferroviaria, como en el borde este de la parte de Bizkotxalde, de la que se excluyen 2.034,36 m² para incorporarlos al centro educativo, lo que reduce la superficie de la actuación de los 8.254,47 m² de suelo originales a 6.050,70 m².

El incremento de viviendas propuesto resulta de poca entidad desde el punto de vista de la oferta máxima residencial fijada por el planeamiento territorial.

3.- Justificación del cumplimiento de estándares dotacionales.

Los estándares de dotaciones previstos legalmente (Ley 2/2006 y Decreto 123/2012 de estándares) deben calcularse sobre el incremento de edificabilidad residencial sobre rasante. La edificabilidad residencial preexistente, según cómputo del PGOU, es de 2.692,65 m²t, con lo que el incremento de edificabilidad asciende a 4.654,81 m²t en la ordenación original y a 7.590,35 m²t en la modificación propuesta.

De dicho cálculo resulta lo siguiente:

	Estándar	Ord actual	Reformado	Diferencia	Propuesta
SGEL m ² s	930,96	Justificado	1.518,07	-587,11	De excedente previo PGOU
Aloj Dot m ² s	69,82	Justificado	113,86	-44,03	Monetarizar art. 5.3 D 123/2012
SLEL m ² s	1.238,17	Justificado	907,61	330,57	2.692,70
SLEQ	930,96	Justificado	1.518,07	-587,11	0,00
Aparcamientos u	65	Justificado	141	-76	Previstos en BR
Arboles u	41	Justificado	94	-53	Prever en urbanización
VPS m ² t	930,96	Justificado	1518,07	-1.161,62	2.092,58
VT m ² t	930,96	Justificado	1518,07	-2.277,30	3.208,26
Edif residencial SR m²t	VPT	VPS	LIBRE	Total	Incremento
Preexistente	0,00	0,00	2.692,65	2.692,65	
Ord actual	7.347,46	0,00	0,00	7.347,46	4.654,81
Reformado	3.208,26	2.092,58	4.982,16	10.283,00	7.590,35
Diferencia	-4.139,20	2.092,58	4.982,16	2.935,54	
Superficie suelo m ² s original	8.254,47				
Superficie suelo m ² s reformado	6.050,70				

3.1.- Estándar de Sistemas Generales de Espacios Libres SGEL (art. 5.1.a D 123/2012).

Se han calculado 5 m² de superficie por cada 25 m² de incremento de uso residencial, lo que dan 1.518,07 m², que se cumplen con el excedente calculado en su momento en el propio Plan General, que planteaba un ratio de 24,12 m² de espacios libres generales por habitante, aun con el previsible aumento de población derivado del cumplimiento de todas sus determinaciones.

3.2.- Estándar de alojamientos dotacionales (art. 5.1.b D 123/2012).

Se han calculado 1,5 m² de suelo con destino a alojamientos dotacionales por cada incremento de 100 m² construidos de uso residencial, lo que dan 113,86 m². 70,77 m² se ubicaban ya en la A.O.R. Basconia SurEste. Los 43,09 m² restantes podrán ser monetarizados de acuerdo a lo establecido en el punto 3 del artículo 5 del Decreto 123/2012.

3.3.- Estándar de sistema local de espacios libres (art. 6.1.a D 123/2012).

Se han calculado sobre el mínimo del 15% de la superficie total de la actuación, lo que dan 907,61 m², cantidad que se excede sobradamente con los 2.692,70 m² previstos en la propuesta.

3.4.- Estándar de sistema local de equipamiento (art. 6.1.b D 123/2012).

Se han calculado 5 m² de suelo por cada 25 m² de incremento de uso residencial, lo que dan 1.518,07 m². Resulta complicado materializar *in situ* la superficie derivada de este estándar. Los dos planteamientos que pueden darse en teoría (en suelo, la lengua de 2.034,37 m² delante del centro educativo colindante en Bizkotxalde, y en techo, un local en la planta baja del edificio de viviendas o unos aparcamientos) no solucionan funcionalmente ninguna necesidad de la zona, y complican la factibilidad de la actuación. Por eso se propone la posibilidad de, o bien, con fundamento en el artículo 7.3 del Decreto 123/2012, ingresar su importe en la cuenta del patrimonio municipal del suelo (PMS) o destinarlo a alguna de las actuaciones de regeneración en tejido consolidado que se están acometiendo en el municipio. O bien, con fundamento en el artículo 8 del mismo Decreto, trasladarlo a otra zona. Se entiende que legalmente puede resultar factible, ya que se trata de una actuación de tamaño moderado, en la que se va a delimitar una única unidad de ejecución. Además, la reducción de la delimitación ayuda a uno de los objetivos de la modificación que es el incremento de la edificabilidad media de la A.I. Debe señalarse además que, de la delimitación original de la AI-01 se han detraído 2.034,36 m² de suelo que se han incorporado al sistema local de equipamiento educativo IES Uribarri, sin asignarles edificabilidad.

3.5.- Estándar de aparcamientos (art. 6.1.c D 123/2012).

Se han calculado sobre el mínimo de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m² de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, lo que da 141 plazas, cantidad que puede cumplirse holgadamente en los 5.704,00 m² bajo rasante destinados a garaje previstos en la propuesta.

3.6.- Estándar de arbolado (art. 6.1.d D 123/2012).

Se han calculado sobre el mínimo de un árbol por cada vivienda en que se incrementa el número de 39 viviendas preexistentes, lo que da 55 árboles, cantidad que puede ubicarse en los 2.692,70 m² de espacios libres previstos en la actuación.

3.7.- Estándar de vivienda protegida (art. 10 D 123/2012).

Se ha calculado sobre el 40% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, correspondiendo un 20% a vivienda de protección social (VPS) y un 20% a vivienda de protección tasada (VPT), lo que da 1.518,07 m² para VPS y otros 1.518,07 m² para VPT.

En la ordenación original de la AI-01, el estándar de VPS no se cumplía *in situ*, sino que se compensaba en la actuación integrada AI-02. A su vez, la AI-01 era excedentaria del estándar de VPT, por lo que las actuaciones integradas AI-02, AI-03, AI-04, AI-05, AI-06 y AI-07 compensaban de la AI-01 su déficit en el estándar de VPT.

ORIGINAL PGOU								
ANDAR VP AR	Estándar requerido		Estándar Propuesto		Exceso/Déficit		Compensaciones	
Ámbito	VPS	VT	VPS	VT	VPS	VT	VPS	VT
A.I. 01*	943,56	943,56	0	7.347,46	-943,56	6.403,90	En AI-02	No necesita
A.I. 02	989,97	989,97	2.138,06	0	1.148,09	-989,97	No necesita	En AI-01
A.I. 03	839,91	839,91	712,2	0	-127,71	-839,91	En AI-02	En AI-01
A.I. 04	131,48	131,48	0	0	-131,48	-131,48	En AI-07	En AI-01
A.I. 05	276,45	276,45	0	0	-276,45	-276,45	En AI-07	En AI-01
A.I. 06	446,08	446,08	0	0	-446,08	-446,08	En AI-07	En AI-01
A.I. 07	524,37	524,37	1.467,66	0	943,29	-524,37	En AI-07	En AI-01
Total	4.151,82	4.151,82	4.317,92	7.347,46	166,10	3195,64		

En la nueva ordenación propuesta para la AI-01, se reservan 2.092,58 m² para VPS. Esta superficie incluye la derivada del estándar del 20% de VPS propiamente dicho (1.518,07

m²t), más el 20% correspondiente a VPT (1.518,07 m²t), que se materializa también en VPS, como permite ahora la Ley 2/2006, descontando la superficie que se compensaba en la AI-02 (- 943,56 m²t).

En el caso de la VPT, se prevén 3.208,26 m²t, necesarios para hacer frente a los déficit de las actuaciones integradas AI-02 (989,97 m²), AI-03 (839,91 m²), AI-04 (131,48 m²), AI-05 (276,45 m²), AI-06 (446,08 m²) y AI-07 (524, 37 m²), como puede verse en el siguiente cuadro.

REFORMADO PGOU

ESTANDAR VP AREA 0	Estándar requerido		Estándar Propuesto		Exceso/Déficit		Compensaciones	
Ámbito	VPS	VT	VPS	VT	VPS	VT	VPS	VT
A.I. 01*	1.518,07	1.518,07	2.092,58	3.208,26	-943,56	3.208,26	En AI-02	VER NOTA
A.I. 02	989,97	989,97	2.138,06	0	1.148,09	-989,97	No necesita	En AI-01
A.I. 03	839,91	839,91	712,2	0	-127,71	-839,91	En AI-02	En AI-01
A.I. 04	131,48	131,48	0	0	-131,48	-131,48	En AI-07	En AI-01
A.I. 05	276,45	276,45	0	0	-276,45	-276,45	En AI-07	En AI-01
A.I. 06	446,08	446,08	0	0	-446,08	-446,08	En AI-07	En AI-01
A.I. 07	524,37	524,37	1.467,66	0	943,29	-524,37	En AI-07	En AI-01
Total	4.726,33	4.726,33	6.410,50	3.208,26	166,10	0,00		

NOTA: de los 4.726,23 m²c computados como VT resultantes de sumar la superficie de VT para cubrir déficits de otras AI (3.208,26 m²c) y la superficie que resulta del incremento de edificabilidad (1.518,07 m²c), estos últimos se van a considerar VS, por la posibilidad de optar por ella que da ahora el artículo 80 de la Ley 2/2006, en la redacción dada por la DF 7ª de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda de la CAPV.

El cómputo global del estándar en todo el Area 0, quedaría como refleja la siguiente tabla:

		PROPOSATUTAKO BIZITEGITARAKO ERAIKIGARRITASUNA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROPUESTA						GUTXIENEO ESTANDARRAK		
BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUA	Azalera	E. Ibreak	BSE	E.Tasatua	Guztira	GUZTIRA	Incremento de edificabilidad	BSE	E.Tasatua	Edificabilidad preexistente
AREA 0	Superficie	V.Libres	V.P.S.	V.Tasada	Total	TOTAL		V.P.S.	V.Tasada	
SUELO URBANO RESIDENCIAL	m²	m² sabai-az. m² techo	m² sabai-az. m² techo	m² sabai-az. m² techo	m² sabai-az. m² techo	m² sabai-az. m² techo	m² sabai-az. m² techo	m² sabai-az. m² techo	m² sabai-az. m² techo	
A.I.01	6.051	4.982	2.093	3.208	5.301	10.283	7.590	1.518	1.518	2.693
A.I.02	2.428	3.204	2.138	0	2.138	5.342	4.950	990	990	392
A.I. 03	2.886	4.194	712	0	712	4.906	4.200	840	840	706
A.I. 04	786	903	0	0	0	903	657	131	131	246
A.I. 05	1.695	1.949	0	0	0	1.949	1.382	276	276	566
A.I. 06	2.555	2.848	0	0	0	2.848	2.230	446	446	618
A.I. 07	1.712	1.442	1.468	0	1.468	2.910	2.622	524	524	288
HIRI-LURZORUA / SUELO URBANO	18.111	19.522	6.411	3.208	9.619	29.141	23.632	4.726	4.726	5.509

4.- Otros aspectos.

4.1.- Introducción de criterios de calidad acústica.

La modificación ha de considerar el cumplimiento del artículo 36 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en relación al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior.

Los ámbitos se zonifican acústicamente como Zona A (ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial). Por lo tanto, con carácter general, los Objetivos de Calidad Acústica (OCAs) aplicables son: Ld 60 dBA, Le 60 dBA, Ln 50 dBA. Dadas las características del entorno de las dos parcelas de las que consta la unidad, céntrico, próximo a viales y en un entorno densificado, estos objetivos resultan de difícil o imposible cumplimiento.

Por ello, el estudio acústico desarrollado para el PGOU llevaba a declarar los ámbitos A.I. 01, A.I. 02, A.I. 07, A.D. 02, A.D. 06, A.D. 07, A.A. 01, A.A. 07 como Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE) con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 45 y

siguientes de Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Se entiende esta conclusión válida también para la presente modificación. Por tanto, el promotor deberá ejecutar las medidas preventivas y correctoras necesarias para garantizar el aislamiento aéreo exigido en las normas de aplicación. Deberá, así mismo, acreditar su cumplimiento.

4.2.- Proceso de Participación Ciudadana.

En atención al Artículo 108 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se ha procedido a la elaboración del pertinente Programa de Participación Ciudadana. De las actuaciones previstas en el mismo se ha dado cumplido desarrollo en cada una de las fases de tramitación de la modificación.

4.3.- Evaluación del Impacto de Género.

Se ha redactado un Informe sobre la consideración del género en la Modificación Puntual, cuyas consideraciones se tienen en cuenta en el presente documento.

4.4.- Evaluación de Impacto Lingüístico (ELE).

Con arreglo en lo establecido en el artículo 50 del Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi, se ha procedido a la elaboración del documento de alcance para la evaluación de impacto lingüístico, del que se concluye la no necesidad de tramitar ELE.

3. ESTUDIO ECONÓMICO Y DE SOSTENIBILIDAD FINANCIERA Y PROGRAMACIÓN.

1.- Introducción.

Este apartado contiene, organizados en dos capítulos diferenciados, los contenidos referidos a las siguientes determinaciones:

Estudio de viabilidad económico-financiera: de acuerdo al artículo 62 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco los planes generales deberán incorporar un estudio de viabilidad económico-financiera.

Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica: el artículo 22.4 del Real Decreto 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana señala la necesidad de incorporar “un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”.

2.- Estudio económico-financiero.

El PGOU contenía un documento 04 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA, cuyos criterios se siguen entendiendo válidos, dado el relativamente poco tiempo transcurrido desde su aprobación.

Este estudio calculaba los costes de ejecución de la ordenación urbanística contenida en las determinaciones de la ordenación pormenorizada, obteniendo el coste inicial y final del suelo urbanizado, así como del producto inmobiliario posible de realizar y poner a la venta en el mercado inmobiliario.

Además, fijaba los coeficientes de ponderación de los usos establecidos por la ordenación pormenorizada, de forma que pudiera hallarse el valor total que resultara de aplicar a las superficies construidas de los diversos usos sus coeficientes de ponderación para cada actuación.

Asimismo, relacionaba los costes de promoción, los valores en venta, suelo y vuelo, con el beneficio empresarial posible de obtener y con el valor del suelo resultante.

Hallar el valor inicial del suelo servía para conocer la posibilidad razonable de acometer la ejecución del planeamiento, si los demás datos aplicados eran aceptados de acuerdo con los habituales en el mercado inmobiliario y mantenían un equilibrio correcto entre ellos. Hecho esto, se podía considerar la viabilidad de la ordenación propuesta.

Cabe destacar que los datos sobre el coste de las obras de urbanización que se calculaban tenían un carácter de primera aproximación, cuyas cuantías deberán ser posteriormente concretadas con mayor detalle y aproximación en los documentos técnicos para el desarrollo de cada una de las actuaciones previstas. Se consideraban orientativos los valores adoptados, especialmente en lo relativo a indemnizaciones, valores de venta, honorarios, etc. Para la evaluación de los costos de urbanización se valoraban los costos derivados de la urbanización de los espacios públicos en base a la ordenación propuesta, para los suelos urbanos y a la propuesta ilustrativa para los suelos urbanizables y no urbanizables.

En este apartado se adapta el cálculo a la nueva ordenación prevista en esta modificación puntual. Se considera que los valores de venta y costes de construcción han sufrido una ligera evolución, por lo que los coeficientes de ponderación originales se han ajustado.

2.1.- Valor del suelo.

Para el cálculo del valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos contemplados se sigue la metodología indicada en el Real Decreto 1492/2011, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. Dicha metodología se basa en la siguiente fórmula:

$$V_{RS} = (V_v / K) - V_c$$

Donde:

- V_{RS} = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado construido del uso considerado
- V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario terminado, en euros por metro cuadrado construido
- K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria. El Reglamento permite que este coeficiente oscile entre 1,20 y 1,40, en función del uso considerado (en este caso se ha aplicado 1,40 en general, 1,20 en VPS y 1,25 en VPT)
- V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado construido. En este importe deberá tenerse en cuenta el PEM y el resto de conceptos antes indicados (gastos generales, beneficio industrial... etc.)

El coeficiente de ponderación 1, que sirve de referencia para calcular los demás, se otorga al uso predominante de cada área.

CD	Uso		Vv	Cc	K	VRS	CP
L.C.	Local Comercial	(L.C.)	1.400,00	550	1,4	450,00	0,6934
Pc	Porche	(Pc)	0	300	1,4	-300,00	-0,4623
VPS	Vivienda Protección Social	(VPS)	1.415,59	1.050,00	1,2	129,66	0,1998
VT	Vivienda Tasada	(VT)	2.186,22	1.100,00	1,25	648,98	1,0000
VL	Vivienda Libre	(VL)	2.900,00	1.200,00	1,4	871,43	1,3428
Ind	Pabellón Industrial	(Ind)	900	450	1,5	150,00	0,2311
Ter	Pabellón Terciario	(Ter)	1.200,00	500	1,5	300,00	0,4623
Alm	Almacén	(Alm)	600	350	1,5	50,00	0,0770
GPS	Garaje VPS	(GPS)	566,24	450	1,2	21,87	0,0337
GPT	Garaje VT	(GPT)	612,14	450	1,25	39,71	0,0612
GL	Garaje VL	(GL)	800	500	1,4	71,43	0,1101
GLPB	Garaje PB	(GLPB)	800	400	1,4	171,43	0,2642

El Vv de la vivienda protegida se ha ajustado a m² construido, tomando como fundamento los precios máximos fijados Orden de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales. El resto de valores se han actualizado, originando una ligera variación en los CP.

2.2.- Viabilidad de la actuación. Valor del suelo urbanizado e inicial.

La edificabilidad urbanística de la AI-01 se recoge en la siguiente tabla.

Superficie Construida			Distribución por usos											
Total	Sobre Rasante	Bajo Rasante	Industrial	Terciario	Porche	Local Comercial	Viv. Libre	Viv. Protección Social	Vivienda Tasada	Total vivienda	Garaje-Trastero Viv Libre Planta	Garaje-Trastero Viv Libre Sótano	Garaje-Trastero Viv Prot Social	Garaje-Trastero Viv Tasada Sótano
15.987,00	10.283,00	5.704,00	---	---	---	---	4.982,16	2.092,58	3.208,26	10.283,00	--	2.230,00	842,00	2.632,00

La estimación del coste de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización de la AI-01 puede resumirse en el siguiente cuadro. Por prudencia, se han incrementado en un 20% los costos estimados en la redacción original del PGOU.

AI-01

URBANIZACION SISTEMAS LOCALES

	Superficie	€/m²	Total
Zonas Ajardinadas	2.692,70	18	48.469
Vialidad Peatonal	797,00	120	95.640
Equipamientos. Libre de edificación	0,00	57	0
<u>Total E.M.</u>			<u>144.109</u>
<u>G.G. y B.I.</u>		19%	27.381
Total E.C.			171.489
HONORARIOS	P.E.M.	%	Total
<u>Proyecto y Dirección de la Urbanización</u>	144.109	6,50%	9.367
	superficie	€/m²	Total
<u>Costo Gestión</u>	6.050,70	2	12.101
Total Honorarios			21.468
COSTO INDEMNIZ. ELEMENTOS			2.762.394

TOTAL GASTOS URBANIZACION SISTEMAS LOCALES 2.955.352

NOTA: se han incrementado un 20% los costes respecto a los valores iniciales del PGOU de 2020.

Conocidas las superficies construidas de cada uno de los usos permitidos, así como sus coeficientes de ponderación, así como las cargas de urbanización de cada actuación que se producen por la transformación urbanística de cada actuación, se puede elaborar una evaluación económica de los desarrollos.

A.I. 01

VALOR DEL SUELO URBANIZADO	Superficie	V.R.S.	Total
Vivienda Libre	4.982,16	871,43	4.341.604
Vivienda Tasada	3.208,26	649,98	2.085.305
Vivienda Social	2.092,58	129,66	271.324
Garaje-Trastero Libre Sótano	2.230,00	71,43	159.289
Garaje-Trastero Viv Tasada Sótano	2.632,00	39,71	104.517
Garaje-Trastero Viv Social Sótano	842,00	21,87	18.415
Total Valor del Suelo Urbanizado			6.980.453
Ámbito	6.050,70		
	Vsu por m²	1.153,66	
VALOR DEL SUELO PRIVATIZABLE INICIAL			
Participación en la plusvalía	6.980.453	15,00%	1.047.068
Valor Urbanizado privatizable			5.933.385
Total Gastos de Urbanización			2.952.575
	Superficie	€/m²	Total
Valor del Suelo Inicial privatizable			2.980.810
	Vsi por m²	6.050,70	492,64

Se puede concluir que la nueva ordenación hace aún más viable económicamente el Plan, ya que el valor inicial del suelo privatizable pasa de los 1.237.553 € (149,92 €/m²s) calculados inicialmente a 2.980.810 € (492,64 €/m²s), dando así cumplimiento al mandato judicial.

3.- Sostenibilidad financiera.

El PGOU contenía un documento 03 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, cuyos criterios, al igual que en el anterior, se siguen entendiendo válidos, dado el relativamente poco tiempo transcurrido desde su aprobación. No obstante, este documento se articula a nivel global, analizando las implicaciones presupuestarias y de sostenibilidad de la ejecución de la totalidad de las actuaciones previstas en el Plan, mientras que el presente análisis, adaptado al objeto concreto de la modificación propuesta, tiene el objeto de ponderar el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes una vez materializada la AI-01.

3.1.- Identificación de las Haciendas afectadas.

- a) Tesorería del Ayuntamiento de Basauri.
- b) Hacienda Foral de Bizkaia.
- c) Hacienda de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- d) Hacienda estatal.

3.2.- Determinación de las nuevas infraestructuras de servicios y financiación de las mismas.

Las nuevas infraestructuras consisten en el refuerzo y/o renovación de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento de pluviales y fecales, energía eléctrica y telecomunicaciones, recogida de residuos y alumbrado público. También se incluye la reurbanización de viales, aceras y espacios libres.

Todas estas infraestructuras serán financiadas a costa de la operación, como carga de urbanización de los promotores, y su impacto en la viabilidad y factibilidad de la actuación se ha analizado en el punto anterior.

3.3.- Previsión de ingresos para la Administración.

1.- Ingresos de la Administración Local.

En el presente estudio se recoge como ingresos los recursos obtenidos a través de las siguientes tasas e impuestos (directos e indirectos) locales relacionados con la implantación de los usos previstos en el Plan General.

- Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI): se trata de un impuesto anual que grava el valor de la titularidad dominial y otros derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles localizados en el municipio.

- Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVTM): se trata de un impuesto anual que grava la titularidad de vehículos de tracción mecánica aptos para circular por la vía pública, con independencia de su clase y categoría. Para el cálculo del IVTM se parte de un cuadro de tarifas en el que se asigna a cada clase de vehículo en función de su "factor tributario" (potencia, número de plazas, capacidad de carga útil o cilindrada) una cantidad o cuota en euros.

- Tasa del servicio de recogida de residuos: el hecho imponible es la prestación de los servicios o la actividad municipal desarrollada con motivo de la recogida y eliminación de residuos sólidos urbanos procedentes de viviendas y de alojamientos y locales.

- Tasa de abastecimiento de agua: en este caso la tasa grava la disponibilidad de las redes de abastecimiento y consumo de agua desde las mismas.

- Tasa de alcantarillado y toma de agua: se devenga el vertido real o potencial de aguas provenientes del suministro público o privado a las redes de saneamiento.

- Impuesto sobre construcciones, obras e instalaciones (ICIO): se trata de un impuesto de titularidad municipal, de carácter potestativo e indirecto que grava la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia. Para el cálculo del ICIO se parte del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra; por lo tanto, se integra, tan sólo, con el presupuesto de ejecución material (PEM) de la obra, y en el caso de instalaciones el coste de la instalación, no el valor de lo instalado.

- Licencia de primera ocupación de vivienda: La licencia de primera ocupación es un documento administrativo que acredita que la vivienda ha cumplido las condiciones establecidas en la licencia de edificación.

Se debe precisar que durante el periodo de ejecución de la ordenación se producen unos ingresos, llamados extraordinarios (que en este caso se corresponden con el ICIO y la licencia de primera ocupación), a los que se añadirán los regulares u ordinarios, que se irán incrementando hasta la finalización de las edificaciones generadoras de ingresos fijos anuales por impuestos municipales.

Para la estimación de los ingresos ordinarios se ha acudido a los datos del presupuesto municipal de 2025. Así, considerando el número de habitantes de Basauri (40.449 habitantes en 2024, según los datos del Eustat), se ha podido obtener unos ratios, de tal manera que se podrán determinar los ingresos por estos conceptos:

Ingresos	Presupuesto 2025 (€)	Ratio (€/hab)
Impuestos directos	13.981.301,51	345,65
Impuestos indirectos	712.000,00	17,60
Tasas y otros ingresos	8.158.702,64	201,70

Además, debe mencionarse la práctica presupuestaria de complementar los ingresos por vía de transferencias corrientes (no se han tenido en cuenta las transferencias de capital), que en el caso de Basauri para 2025 da la siguiente cantidad:

Ingresos	Presupuesto 2025 (€)	Ratio (€/hab)
Transferencias corrientes	36.804.657,66	909,90

2.- Ingresos de la Administración Foral, Autonómica y Estatal.

La Administración Foral podrá obtener ingresos como consecuencia de los impuestos que gravan el proceso de edificación:

- El IVA derivado de la compra del suelo por parte del promotor, así como de los costes de materiales y ejecución de las posteriores obras de construcción.

- El gravamen de Actos Jurídicos Documentados del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos, como consecuencia de la adquisición de los inmuebles.

Las Administraciones autonómica y estatal recibirán la parte que les corresponda de estos ingresos en virtud de las transferencias que reciban de la Administración Foral en virtud de los mecanismos de compensación tributarios.

3.4.- Previsión de costes para la Administración.

1.- Previsión de costes para la Administración local.

Se ha optado por englobar los posibles costes en el concepto de gastos por bienes corrientes y servicios, aun cuando habría que matizar cuáles exactamente de esos gastos serían de directa aplicación a las zonas objeto de nuevo desarrollo:

Concepto	Presupuesto 2025 (€)	Ratio (€/hab)
Gastos por bienes corrientes y servicios	29.282.198,22	723,93

2.- Previsión de costes para la Administración Foral y Autonómica.

Puesto que la totalidad de las infraestructuras previstas se imputa a la iniciativa municipal, en principio no se prevén inversiones a realizar por la Diputación Foral de Bizkaia y el Gobierno Vasco.

3.- Previsión de costes para la Administración Estatal.

Como en el caso anterior, no se prevén inversiones a realizar por el Estado.

3.5.- Impacto de la actuación.

La estimación de la sostenibilidad económica de las actuaciones se realiza mediante la extrapolación de los anteriores ratios al aumento de población previsto. El objetivo es mantener la proporción en las magnitudes totales de ingresos y costes generados por las actuaciones urbanísticas en la Hacienda Municipal.

En la ordenación se han previsto, a modo orientativo, 94 viviendas, lo que supone un incremento de 55 respecto a lo previamente existente (39 viviendas). Estimando que en Basauri el número de residentes por vivienda principal es de 2,5, la población máxima estimada para la actuación, incluido lo preexistente, sería de 235 vecinos, de los que, muy probablemente, no todos serían de nuevo empadronamiento.

Los ingresos (ordinarios y extraordinarios) irán aumentando a medida que se realizan las nuevas construcciones; asimismo los costes por implantación de los servicios públicos y suministros también se incrementarán a medida que se va desarrollando la actuación. La obtención de la sostenibilidad económica se obtiene como resultado o balance económico del conjunto dada por la diferencia entre los ingresos y gastos regulares, una vez que se complete la ejecución. Los ingresos extraordinarios y patrimoniales contribuirán a reforzar la solvencia económica en su conjunto.

El impacto económico de la actuación, en términos generales y medido por año, puede calificarse como asumible, dado que la ejecución se financia vía promoción privada con la venta del producto inmobiliario resultante de la operación urbanística; además resulta factible la posibilidad de financiar el mantenimiento de los servicios urbanos a prestar por el Ayuntamiento vía tasas o impuestos o transferencias corrientes.

Ingresos	Ratio (€/hab)	Total estimado anual €
Impuestos directos	345,65	81.228,36
Impuestos indirectos	17,60	4.136,57
Tasas y otros ingresos	201,70	47.400,31
Transferencias corrientes	909,90	213.827,15
Gastos	Ratio (€/hab)	Total estimado anual €
Gastos por bienes corrientes y servicios	723,93	170.123,28
SALDO		176.469,11

4.- Directrices de ordenación y gestión de la ejecución.

La redacción original del PGOU establecía que las Actuaciones Integradas se ejecutarán en el primer cuatrienio de su vigencia, determinación que se mantiene.

NUEVA REDACCION DEL PGOU EN LO QUE RESPECTA A LA AI-01

Capítulo 2: ORDENANZAS DE LAS ÁREAS

Sección 1: residencial

Artículo 8.2.1 Ordenanza del Área Residencial 0

1. Datos Generales del Ámbito

Denominación	Área Residencial 0
Uso global y calificación	Residencial
Superficie del Ámbito (incl. SS.GG.)	1.160.561 m ²

2. Régimen de Usos

Uso característico

5.2. Vivienda colectiva

Usos autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3. Infraestructuras en todas sus categorías
- 4. Equipamientos en todas sus categorías
- 5. Residencial en todas sus categorías
- 6. Terciario en todas sus categorías
- 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda
- 8. Espacios libres en todas sus categorías

Usos prohibidos:

- 1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
- 7.1.4. Otras industrias
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. Ejecución de las actuaciones

El Área urbana Residencial 0 se encuentra consolidada siendo de aplicación las ordenanzas de sustitución en ella salvo en las Actuaciones Integradas, Actuaciones de Dotación, Actuaciones Aisladas y Áreas de Ordenación Remitida definidas.

4. Plazos establecidos para el desarrollo de las Actuaciones

Las Actuaciones Integradas se ejecutarán en el primer cuatrienio del Plan General.

En el caso de las Actuaciones de Dotación y Actuaciones Aisladas, se establece un plazo de 8 años para su ejecución.

Para la ejecución de las Áreas de Renovación Integral, se fija un plazo de 8 años.

5. Condiciones urbanísticas

Las Actuaciones Integradas A.I. 01, A.I. 02 y A.I. 07 lindan con líneas ferroviarias de competencia estatal que discurren por Basauri. Por tanto, de acuerdo a lo establecido en la LSF, las obras que deban desarrollarse en dichos ámbitos deberán contar con autorización previa de ADIF.

El estudio acústico desarrollado lleva a declarar los ámbitos A.I. 01, A.I. 02, A.I. 07, A.D. 02, A.D. 06, A.D. 07, A.A. 01, A.A. 07 como Zonas de Protección Acústica Especial. Por tanto, el promotor deberá ejecutar las medidas preventivas y correctoras necesarias para garantizar el aislamiento aéreo exigido en las normas de aplicación. Deberá, así mismo, acreditar su cumplimiento.

En los ámbitos A.A. 01, A.I. 07 y A.D. 03 existen parcelas que figuran en el Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes. Por tanto, antes de iniciar cualquier intervención sobre estos emplazamientos, será necesaria la tramitación de una Declaración de calidad de suelo conforme a lo establecido en la Ley 4/2015, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

○ Ejecución de las Actuaciones Integradas

Ámbito	Superficie del Ámbito			Superficie Construida			Nº Plantas	edificabilidad SR m²/ m²
	Ámbito Incl. SS.GG.	Ámbito Excl. SS.GG.	SS.GG.	Total	Sobre Rasante	Bajo Rasante		
A.I. 01	6.050,70	6.050,70	0,00	15.987,00	10.283,00	5.704,00	3S+PB+8	1,70
A.I. 02	2.428,29	2.428,29	0,00	8.090,87	5.342,24	2.748,63	3S+PB+5	2,20
A.I. 03	2.885,54	2.885,54	0,00	7.868,18	4.905,93	2.962,25	2S+PB+4	1,70
A.I. 04	785,62	785,62	0,00	1.443,19	903,46	539,72	2S+PB+4	1,15
A.I. 05	1.694,53	1.694,53	0,00	3.291,91	1.948,71	1.343,20	2S+PB+3	1,15
A.I. 06	2.554,83	2.554,83	0,00	4.487,07	3.034,25	1.452,82	3S+PB+4	1,19
A.I. 07	1.711,53	1.711,53	0,00	3.941,50	2.909,62	1.031,89	2S+PB+7	1,70

Ámbito	Porche	Local Comercial	Viv. Libre	Viv. Protección Social	Vivienda Tasada	Total vivienda	Garaje-Trastero Viv Libre planta baja	Garaje-Trastero Viv Libre Sótano	Garaje-Trastero Viv Prot Social Sótano	Garaje-Trastero Viv Tasada Sótano
A.I. 01	---	---	4.982,16	2.092,58	3.208,26	10.283,00	---	2.230,00	842,00	2.632,00
A.I. 02	---	---	3.204,18	2.138,06	---	5.342,24	---	1.649,18	1.099,45	---
A.I. 03	---	---	4.193,73	712,20	---	4.905,93	---	2.684,44	277,81	---
A.I. 04	---	---	903,46	---	---	903,46	---	539,72	---	---
A.I. 05	---	---	1.948,71	---	---	1.948,71	---	1.343,20	---	---
A.I. 06	---	186,18	2.848,08	---	---	2.848,08	---	1.452,82	---	---
A.I. 07	---	---	1.441,96	1.467,66	---	2.909,62	---	498,32	533,57	---

Ámbito	Superficie Vivienda Existente	Incremento Residencial	Total Viv.	Nº Viv Libre	Nº Viv Prot Social	Nº Viv Tasada	módulo	Nº de Viviendas Existentes	Incremento de Viviendas
A.I. 01	2.629,65	7.590,35	94	46	19	29	109,00	39	55
A.I. 02	392,39	4.949,85	60	36	24	---	89,04	3	57
A.I. 03	706,36	4.199,57	51	43	8	---	96,19	13	38
A.I. 04	246,05	657,41	10	10	---	---	90,35	4	6
A.I. 05	566,46	1.382,25	24	24	---	---	81,20	9	15
A.I. 06	617,68	2.230,40	28	28	---	---	101,72	8	20
A.I. 07	287,75	2.621,87	32	16	16	---	90,93	3	29

Coeficientes de ponderación

Ámbito	Uso Característico	Local Comercial	Porche	Vivienda Protección Social	Vivienda Tasada	Vivienda Libre	Pabellón Industrial	Pabellón Terciario	Almacén	Garaje VPS	Garaje VT	Garaje VL	Garaje PB
A.I. 01	Vivienda Tasada	0,6934	-0,4623	0,1998	1,0000	1,3428	0,2311	0,4623	0,0770	0,0337	0,0612	0,1101	0,2642
A.I. 02	Vivienda Libre	0,5326	-0,3495	0,1532	0,6739	1,0000	0,1554	0,3884	0,0388	0,0030	0,0136	0,0583	0,2330
A.I. 03	Vivienda Libre	0,5326	-0,3495	0,1532	0,6739	1,0000	0,1554	0,3884	0,0388	0,0030	0,0136	0,0583	0,2330
A.I. 04	Vivienda Libre	0,5326	-0,3495	0,1532	0,6739	1,0000	0,1554	0,3884	0,0388	0,0030	0,0136	0,0583	0,2330
A.I. 05	Vivienda Libre	0,5326	-0,3495	0,1532	0,6739	1,0000	0,1554	0,3884	0,0388	0,0030	0,0136	0,0583	0,2330
A.I. 06	Vivienda Libre	0,5326	-0,3495	0,1532	0,6739	1,0000	0,1554	0,3884	0,0388	0,0030	0,0136	0,0583	0,2330
A.I. 07	Vivienda Social Protegida	3,4286	-2,2500	0,9860	4,3380	6,4370	1,0000	2,5000	0,2500	0,0194	0,0873	0,3750	1,5000

- Distribución de vivienda de protección social y vivienda tasada

	Estándar requerido		Estándar Propuesto		Exceso/Déficit VPS:		Exceso/Déficit VT:
Ámbito	VPS	VT	VPS	VT	A.I. 02	A.I. 07	A.I. 01
A.I. 01	1.518,07	1.518,07	2.092,58	3.208,26	-943,56		+ 3.208,26
A.I. 02	989,97	989,97	2.138,06	---	+ 1.148,09		- 989,97
A.I. 03	839,91	839,91	712,20	---	- 127,71		- 839,91
A.I. 04	131,48	131,48	---	---		- 131,48	- 131,48
A.I. 05	276,45	276,45	---	---		- 276,45	- 276,45
A.I. 06	446,08	446,08	---	---		- 446,08	- 446,08
A.I. 07	524,37	524,37	1.467,66	---		+ 943,29	- 524,37
Total	4.726,33	4.726,33	6.410,50	3.208,26	76,82	89,28	0,00

En la A.I. 01 se requieren 1.518,07 m² de VPS y VT. Se opta en ella por cumplir el estándar conjunto (3.036,14 m²) únicamente con VPS. De esa superficie, 943,56 m² se ubican en la A.I. 02, y el resto, 2.092,58 m², se acoge *in situ*. Acoge asimismo 3.208,26 m² de VT, permitiendo ese exceso, ubicar 989,97 m² de la A.I. 02, 839,91 m² de la A.I. 03, 131,48 m² de la A.I. 04, 276,45 m² de la A.I. 05, 446,08 m² de la A.I. 06 y 524, 37 m² de la A.I. 07.

En la **A.I. 02** se requieren 989,97 m² de VPS y VT. No acoge VT, por lo que esa superficie de 989,97 m² se ubica en la A.I. 01. Acoge 2.138,06 m² de VPS, resultando 1.148,09 m² en exceso, lo que le permite ubicar 943,56 m² de la A.I. 01 y 127,71 m² de la A.I. 03.

En la **A.I. 03** se requieren 839,91 m² de VPS y VT. No acoge VT, por lo que esa superficie de 839,91 m² se ubica en la A.I. 01. Acoge 712,20 m² de VPS, y el déficit de 127,71 m² se ubica en la A.I. 02.

En la **A.I. 04** se requieren 131,48 m² de VPS y VT. No acoge VPS ni VT, por lo que la VPS se ubica en la A.I. 07, y la VT se ubica en la A.I. 01

En la **A.I. 05** se requieren 276,45 m² de VPS y VT. No acoge VPS ni VT, por lo que la VPS se ubica en la A.I. 07, y la VT se ubica en la A.I. 01

En la **A.I. 06** se requieren 446,08 m² de VPS y VT. No acoge VPS ni VT, por lo que la VPS se ubica en la A.I. 07, y la VT se ubica en la A.I. 01

En la **A.I. 07** se requieren 524,37 m² de VPS y VT. No acoge VT, por lo que esa superficie de 839,91 m² se ubica en la A.I. 01. Acoge 1.467,66 m² de VPS, resultando excedentaria en 943,29 m², lo que le permite ubicar 131,48 m² de la A.I. 04, 276,45 m² de la A.I. 05 y 446,08 m² de la A.I. 06.

- Distribución de alojamientos dotacionales en actuaciones integradas

En la A.I. 01 se requieren 90,14 m² de alojamientos dotacionales, de los que 70,77 se ubican en la A.O.R. Basconia SurEste y el resto se monetarizan.

En la A.I. 02 se requieren 74,25 m² de alojamientos dotacionales, que se ubican en la A.O.R. Basconia SurEste.

En la A.I. 03 se requieren 62,99 m² de alojamientos dotacionales, que se ubican en la A.O.R. Basconia SurEste.

En la A.I. 04 se requieren 9,86 m² de alojamientos dotacionales, que se ubican en la A.O.R. Basconia SurEste.

En la A.I. 05 se requieren 20,73 m² de alojamientos dotacionales, que se ubican en la A.O.R. Basconia SurEste.

En la A.I. 06 se requieren 33,46 m² de alojamientos dotacionales, que se ubican en la A.O.R. Basconia SurEste.

En la A.I. 07 se requieren 39,33 m² de alojamientos dotacionales, que se ubican en la A.O.R. Basconia SurEste.

6. Condiciones medioambientales

- Medidas destinadas a la protección de la calidad acústica

En relación con la calidad acústica del ámbito para los usos previstos, se tendrá en cuenta que, de acuerdo con el artículo 36 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, no podrán ejecutarse futuros desarrollos urbanísticos en áreas donde se incumplan los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior, sin perjuicio de lo estipulado en los artículos 43 y 45 del citado Decreto.

En todo caso, se adoptarán las medidas orientadas a cumplir con los objetivos de calidad acústica en el interior de la edificación en función de los usos y del tipo de edificación. En este sentido, y de acuerdo con el estudio de impacto acústico presentado, para el cumplimiento de los OCA en el espacio interior del futuro edificio residencial en la unidad de Bizkotxalde, la fachada norte del mismo deberá presentar un aislamiento acústico D_{2m,nT,Atr} mínimo de 32 dB(A) en dormitorios y 30 dB(A) en estancias. Para el resto de las fachadas, el acústico D_{2m,nT,Atr} mínimo que permitirá alcanzar los objetivos de calidad acústica, así como dar cumplimiento a las exigencias del DB-HR del CTE, es de 30 dB(A), tal y como establece el Plan Zonal. No obstante, se recomienda que todos los dormitorios presenten un aislamiento acústico D_{2m,nT,Atr} mínimo de 32 dB(A). Así mismo, tal como indica el Plan Zonal, se evitará,

en la medida de lo posible, ubicar los dormitorios a la fachada noreste de la futura edificación residencial.

Previo a la puesta en uso de la nueva edificación, se realizarán mediciones de ruido en el interior a fin de comprobar el cumplimiento de los OCA en interior.

○ **Medidas relativas al patrimonio cultural**

En relación con el edificio 47. Casa Kareaga Goikoa 1, propuesto para su protección local por el Centro de Patrimonio Cultural de Gobierno Vasco, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Basauri y en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

○ **Otras medidas preventivas y correctoras:**

Sin perjuicio de las anteriores, las medidas a aplicar en la ejecución de los proyectos de desarrollo guardarán relación con el manual de buenas prácticas en obras, gestión de tierras y sobrantes, producción y gestión de residuos, control de suelos excavados, protección de las aguas, de la calidad del aire y de la calidad acústica. Entre otras, deberán adoptarse las siguientes medidas, las cuales deberán incorporarse a las determinaciones que finalmente adopte el Plan:

- Manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra. Contendrá como mínimo aspectos relacionados con periodos de trabajo, maquinaria, evitar vertidos a las aguas, la minimización de producción del polvo y ruido, minimizar afecciones negativas sobre el sosiego público, la gestión de residuos, etc.
- Las obras, así como el conjunto de operaciones auxiliares que impliquen ocupación del suelo, se desarrollarán en el área mínima imprescindible para su ejecución. Las áreas de instalación del contratista, incluidos el parque de maquinaria, las casetas de obra, el área de almacenamiento temporal de materiales de obra, zonas de acopios temporales de tierra vegetal y de residuos, se proyectarán en base a criterios de mínima afección ambiental.
- Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos generados, incluidos los procedentes de excavaciones, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y normativas específicas que les sean de aplicación.

En atención a los principios jerárquicos sobre gestión de residuos, se debe fomentar la prevención en la generación de los residuos o, en su caso, que éstos se gestionen con el orden de prioridad establecido en el artículo 8 de la citada Ley 7/2022, de 8 de abril, a saber: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, y otros tipos de valorización, incluida la valorización energética.

Los residuos únicamente podrán destinarse a eliminación si previamente queda debidamente justificado que su valorización no resulta técnica, económica o medioambientalmente viable.

La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

Los sistemas de recogida de residuos peligrosos deberán ser independientes para aquellas tipologías de residuos cuya posible mezcla en caso de derrames suponga aumento de su peligrosidad o mayor dificultad de gestión. Los recipientes o envases que contienen residuos peligrosos cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 21 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o

evaporación. Los recipientes o envases citados deberán estar etiquetados de forma clara, legible e indeleble y de acuerdo con la normativa vigente.

Se procederá al acondicionamiento de una zona específica o punto limpio para almacenamiento provisional de residuos peligrosos tales como latas de aceite, filtros, aceites, pinturas, etc., habilitando, además, y separados de aquéllos, contenedores específicos para residuos inertes. Asimismo, a lo largo de la obra y mientras duren los trabajos, se instalarán dispositivos estancos de recogida (bidones, etc.) de los residuos generados, procediéndose a su separación de acuerdo con su naturaleza, todo ello previo a su almacenamiento temporal en el mencionado punto limpio.

Queda expresamente prohibida la mezcla de las distintas tipologías de residuos generados entre sí o con otros residuos o efluentes, segregándose los mismos desde su origen y disponiéndose de los medios de recogida y almacenamiento adecuados para evitar dichas mezclas.

Hasta el momento de su entrega a gestor autorizado, el almacenamiento de aceites agotados se realizará en espacios bajo cubierta, en recipientes estancos debidamente etiquetados, sobre solera impermeable y en el interior de cubetos o sistemas de contención de posibles derrames o fugas.

Con objeto de facilitar el cumplimiento de esta normativa, deberán disponerse sistemas de gestión de los residuos generados en las diferentes labores. Estos sistemas serán gestionados por los encargados de dichas labores, que serán responsables de su correcta utilización por parte de los operarios. En particular, en ningún caso se producirán efluentes incontrolados procedentes del almacenamiento de combustibles y productos y del mantenimiento de la maquinaria, ni la quema de residuos.

Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.

- En su caso, los sobrantes de excavación generados durante las obras se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se realizará de acuerdo con el Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y con el Decreto 49/2009, de 24 de febrero por el que se regula la eliminación de residuos mediante el depósito en vertedero y ejecución de rellenos
- Se prestará especial atención durante la demolición de los edificios sitos en los números 1, 3, 5 y 7 de la calle Kareaga Goikoa, y en caso de detectarse la presencia de residuos que contengan amianto, se dará cumplimiento a las exigencias establecidas en el Real Decreto 108/1991, de 1 de febrero, para la prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por el amianto. Asimismo, las operaciones de manipulación para su gestión de los residuos que contengan amianto se realizarán de acuerdo a las exigencias establecidas en el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.
- En el caso de que en el transcurso de las obras se den indicios fundados de la existencia de sustancias contaminantes del suelo, se deberá informar de tal extremo, y de forma inmediata, al Ayuntamiento de Basauri y a la Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental, con el objeto de que esta defina las medidas a adoptar y las personas físicas o jurídicas obligadas a ejecutarlas, en cumplimiento del artículo 22.2 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

- **Protección de los suelos y las aguas:** se establecerán las medidas preventivas y correctoras para la fase de obras para evitar la afección por vertidos accidentales, especialmente durante el mantenimiento de maquinaria (utilización de materiales absorbentes, retirada y gestión de tierras afectadas por el vertido, etc.).

Las zonas de acopio, instalaciones auxiliares o parque de maquinaria se localizarán en superficies impermeables. Se evitará el mantenimiento de maquinaria en zonas no impermeabilizadas y, en todo caso, las operaciones de repostaje, cambio de lubricantes etc., de la maquinaria que se utilice en obra deberá realizarse sobre plataforma impermeabilizada con sistema de recogida de residuos, específicamente aceites usados, para evitar la contaminación de las aguas.

- **Ruido en obras:** de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre y, en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.

Durante el tiempo de duración de las obras deberá aplicarse buenas prácticas operativas para la reducción en origen del ruido, en particular, en las operaciones de excavación, demolición, carga y descarga, transporte..., así como en cuanto al mantenimiento general de maquinaria utilizada y la reducción en origen del ruido y vibraciones.

Se respetará un horario de trabajo diurno.

En el caso de que las obras duren más de 6 meses, de acuerdo al Art. 35bis del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, será necesaria la elaboración de un estudio de impacto acústico para la definición de las medidas correctoras oportunas. Este estudio de impacto acústico deberá analizar el beneficio acústico que se espere obtener de las medidas correctoras, en términos de reducción de los niveles de ruido en las áreas acústicas o edificaciones sensibles, y el contenido del mismo deberá comunicarse al municipio afectado.

- Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, en el caso de que en el transcurso de las obras se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Bizkaia, que será quien indique las medidas a adoptar.

- Los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.

- **Control de especies invasoras:** se eliminarán los ejemplares de flora alóctona invasora identificados tomando las medidas oportunas que eviten su propagación en el ámbito y su entorno. En ningún caso se emplearán especies alóctonas con potencial invasor, y se garantizará que la tierra vegetal utilizada en las labores de restauración no contiene propágulos de flora invasora.

- **Restauración de los espacios afectados por las obras:** se restaurarán todas las áreas que hayan sido afectadas por la ejecución del proyecto. En su caso, la revegetación de los espacios libres se realizará lo antes posible, para evitar procesos erosivos, arrastres de sólidos a la red de drenaje y la colonización de especies alóctonas invasoras.

- Tratamiento de los espacios libres: la revegetación de los espacios libres se desarrollará de acuerdo con el “Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles”, elaborado por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco. Se emplearán especies autóctonas y se priorizarán criterios de sostenibilidad, de manera que se reduzca el riesgo de introducción de especies invasoras.

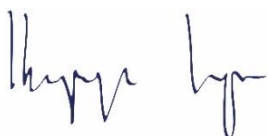
En ningún caso se emplearán especies alóctonas con potencial invasor, como Fallopia japónica, Robinia pseudoacacia, Cortaderia selloana u otras, en las labores de revegetación y ajardinamiento. Se garantizará que la tierra vegetal utilizada en las labores de restauración no contiene propágulos de flora invasora.

- Sostenibilidad en la edificación: en cuanto a las características necesarias para la edificación y construcción más sostenible se empleará el conjunto de medidas y buenas prácticas ambientales contenidas en las Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:

- Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.
- Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
- Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.
- Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.
- Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.
- Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.

Bilbao, mayo de 2025.

En nombre del equipo redactor:



Pablo Maguregui López
Arquitecto
4440 COAVN

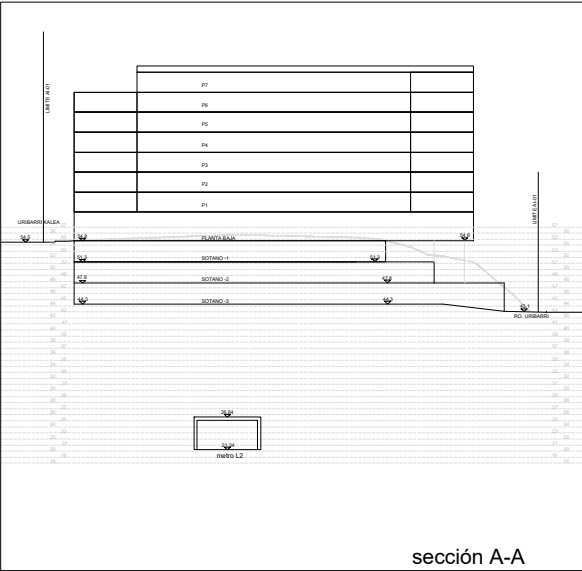
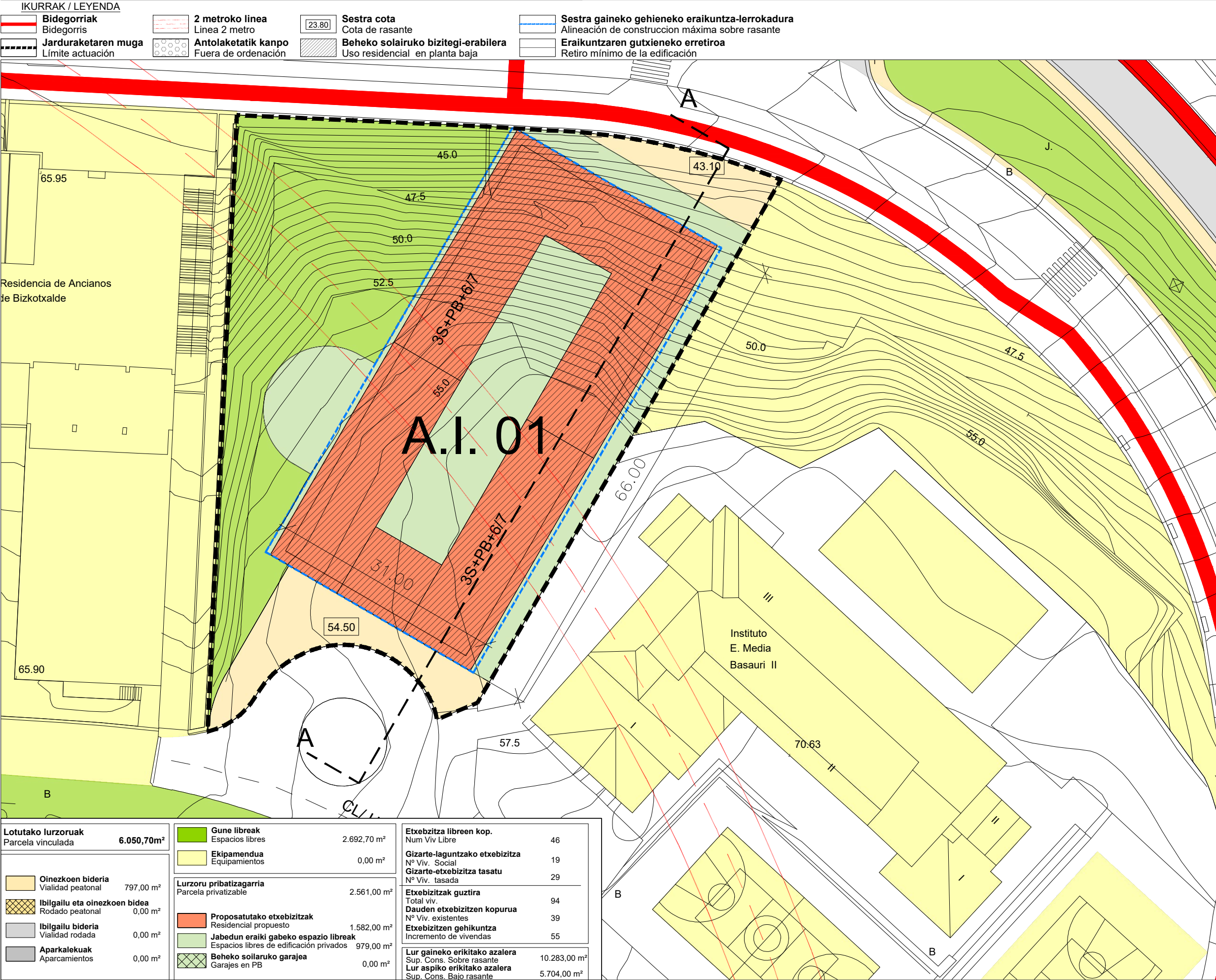


Markel Bollar Arrate
Abogado Urbanista
4453 ICAB

INDICE DE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS DE ORDENACIÓN (O)	ESCALA
AREA RESIDENCIAL 0 – A.I. 01 (KAREAGA GOIKOA)	1/500
AREA RESIDENCIAL 0 – A.I. 01 (BIZKOTXALDE)	1/500
01 SITUACION	1/100000
02 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO	1/5000
03 CLASIFICACION DEL SUELO	1/5000
04 SISTEMAS GENERALES	1/5000
05.1 GESTION SISTEMAS GENERALES	1/5000
05.2 GESTION AMBITOS DE INTERVENCION	1/5000
05.3 GESTION REGIMEN DE LA EDIFICACION	1/5000
06 DISEÑO URBANO	1/5000
06.1 DISEÑO URBANO	1/2000
06.2 DISEÑO URBANO	1/2000
06.3 DISEÑO URBANO	1/2000
06.4 DISEÑO URBANO	1/2000
06.5 DISEÑO URBANO	1/2000
07.1 PROPUESTA RESIDENCIAL	1/2500
07.2 PROPUESTA RESIDENCIAL	1/2500
08.1 RED DE AGUA POTABLE AYUNTAMIENTO	1/5000
08.2 RED DE SANEAMIENTO AYUNTAMIENTO	1/5000
08.3 RED DE ELECTRICIDAD	1/5000
08.4 RED DE ALUMBRADO PUBLICO AYUNTAMIENTO	1/5000
08.5 RED DE TELECOMUNICACIONES: EUSKALTEL	1/5000
08.6 RED DE TELECOMUNICACIONES: TELEFONICA	1/5000
08.7 RED DE GAS	1/5000
08.8 RED DE RESIDUOS SOLIDOS URBANOS	1/2500
09 ZONIFICACION ACUSTICA	1/5000

Esku-hartzearen Eremuaren Ámbito de intervención	Área residencial 0	Integratua Jarduketa Actuación integrada	A.I. 01	e= 1/500
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Sailkapena Clasificación	Etxebizitza Residencial	



Lotutako lurzorua Parcela vinculada	6.050,70m²	Gune libreak Espacios libres	2.692,70 m²	Etxebizitza librean kop. Num Viv Libre	46
Oinezkoen bideria Vialidad peatonal	797,00 m²	Ekipamendua Equipamientos	0,00 m²	Gizarte-laguntzako etxebizitza Nº Viv. Social	19
Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal	0,00 m²	Lurzor pribatizagarria Parcela privatizable	2.561,00 m²	Gizarte-etxebizitza tasatu Nº Viv. tasada	29
Ibilgailu bideria Vialidad rodada	0,00 m²	Proposatutako etxebizitzak Residencial propuesto	1.582,00 m²	Etxebizitzak guztira Total viv.	94
Aparkalekuak Aparcamientos	0,00 m²	Jabedun eraiki gabeko espazio libreak Espacios libres de edificación privados	979,00 m²	Dauden etxebizitzak kopurua Nº Viv. existentes	39
		Beheko solairuko garajeak Garajes en PB	0,00 m²	Etxebizitzaren gehikuntza Incremento de viviendas	55
				Lur gaineko erikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante	10.283,00 m²
				Lur azpiko erikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante	5.704,00 m²

fase	Aprobación definitiva	Behin betiko onarpena	fasea
proyecto	MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE BASAURI EN LA AI-01		proiektua
	BASAURIKO HAPORen PLAN BARRUKO ALDAKETA AI-01ean		
AI-01		AI-01	
promotor	ayuntamiento de basauri	basauriko udala	sustatzalea
situación	basauri (bizkaia)	ETRS 1989 UTM Z 30N	kokapena
fecha data	05.2025	e= 1:500 - 1:1.250	plano nº plano zbk. 02 de 02
hiriteknika hirigintza teknikariak s.l.p.			