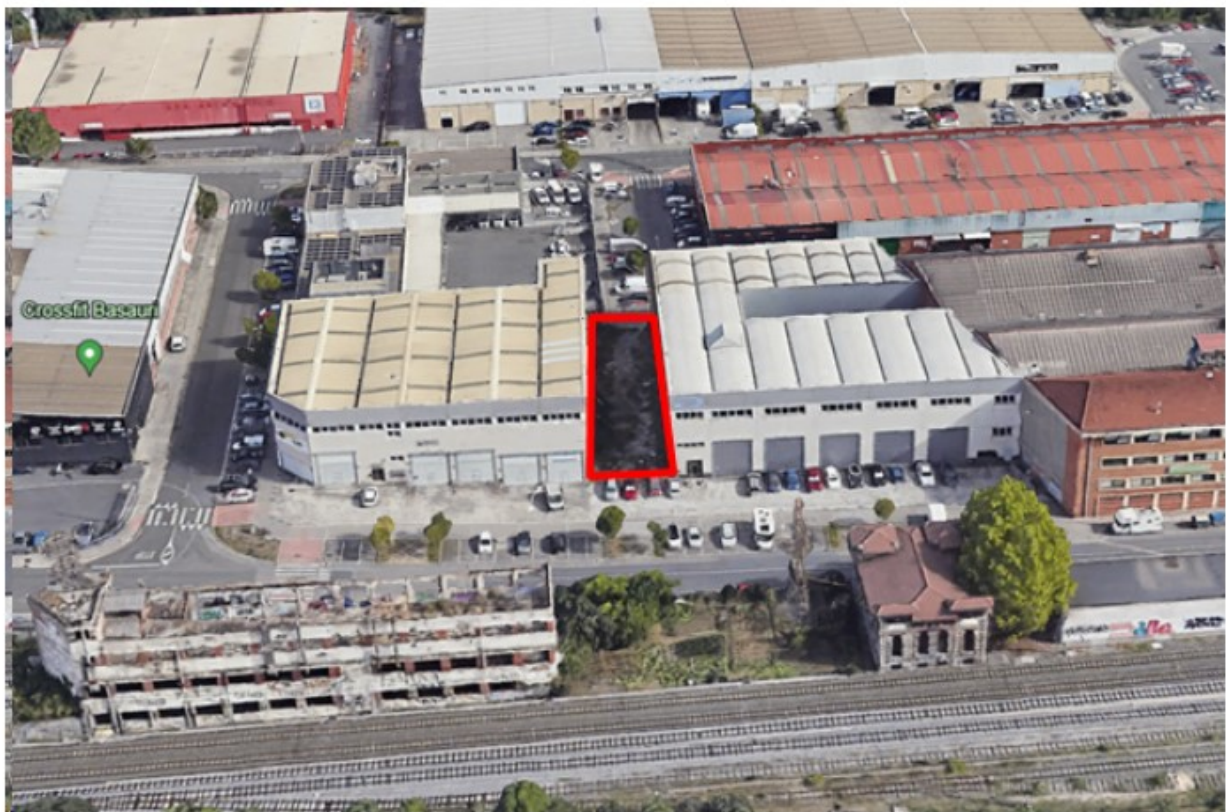


PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
para la disposición de una NUEVA ACTUACIÓN AISLADA A.A.08
en el SUELO URBANO INDUSTRIAL CONSOLIDADO
AVDA. CERVANTES Nº 33.
POLÍGONO AZBARREN. BASAURI. BIZKAIA.



Texto para aprobación definitiva JULIO 2025

INDICE

1.- ANTECEDENTES

2.- ENCARGO

3.- AUTOR DEL PLAN

4.- PLANEAMIENTO VIGENTE

5.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

6.- ALCANCE Y CONTENIDO DEL PEOU

7.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

8.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

9.- CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

10.- LISTADO DE PLANOS

11.- PRESUPUESTO

DOCUMENTO ANEXO I

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE)

DOCUMENTO ANEXO II

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA, TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD GOBIERNO VASCO

1.- ANTECEDENTES

Conforme a las indicaciones de los servicios técnicos municipales y con anterioridad a la presentación de este PEOU se ha procedido a evacuar consulta al Ayuntamiento de Basauri sobre la conveniencia expresa de su presentación.

Habiéndose obtenido respuesta positiva a esta solicitud por parte del Ayuntamiento se redacta este PEOU con el fin de establecer una nueva Actuación Aislada en suelo urbano consolidado, denominada A.A.08 que dé respuesta a la situación actual de la parcela que se pretende desarrollar. .

2.- ENCARGO

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se redacta a instancia de D Arturo Ponce Bilbao, propietario de la parcela, con D.N.I. 30.684.704 J, domicilio a efectos de notificaciones en C/ Labairu 27 4ª izda, 48012 Bilbao y correo electrónico vulcanizadosponce@hotmail.com

3.- AUTOR DEL PLAN

La redacción de este PEOU ha sido encargada al arquitecto D. Ricardo González Vara colegiado nº 1.366 del C.O.A.V.N. delegación Bizkaia.

4.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento que se encuentra en vigor en el municipio de Basauri es el Plan General de Ordenación Urbana PGOU aprobado definitivamente el 29 de diciembre de 2020, Publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia núm. 16, del 26 de enero de 2021 con entrada en vigor, una vez transcurridos 15 días hábiles de su publicación en el B.O.B. el 16 de febrero de 2021.

En lo que respecta al ámbito para el cual se redacta este Plan Especial el citado PGOU lo encuadra dentro del **Suelo Urbano Industrial Consolidado**, exactamente igual que todo el Suelo Urbano industrial consolidado del municipio.

Para el Área Industrial "0", que es el Suelo Urbano Industrial Consolidado, el PGOU define, como parámetro urbanístico el volumen, que se establece en 6 m³ de edificio por m² de parcela (6 m³/m²)

5.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El motivo de este Plan Especial es la disposición de una nueva Actuación Aislada, que denominaremos A.A.08 de acuerdo con las directrices de la oficina técnica del Ayuntamiento.

Conforme a lo establecido en la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco y más concretamente en sus artículos:

“ ...

Artículo 56. Ordenación urbanística pormenorizada.

1. *La ordenación urbanística pormenorizada se define mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones:*

...

d) En suelo urbano, la determinación de los solares y las parcelas que puedan ser edificados en régimen de actuación aislada.

h) La fijación de alineaciones y rasantes.

i) La identificación individual de las construcciones y edificaciones que con carácter sobrevenido deban quedar en situación de fuera de ordenación y, por tanto, en el régimen transitorio definido al efecto por el plan general.

j) Los criterios para la posterior redacción de estudios de detalle, y las condiciones y limitaciones a tener en cuenta en dicha redacción.

k) La parcelación resultante de la ordenación del plan y las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación, con indicación de la parcela mínima de cada ámbito definido.

l) Cualesquiera otras que se considere necesarias para completar el marco general de la ordenación.

...”

Artículo 70. Plan especial de ordenación urbana.

El plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

Podemos por tanto concluir con arreglo a lo establecido en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco que una de las finalidades para las que se puede redactar un Plan Especial de Ordenación Urbana es la de determinar solares y parcelas que, dentro del suelo urbano, puedan ser edificados en régimen de Actuación Aislada, modificando la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del Plan General.

Esta y no otra es la finalidad de este PEOU que pretendemos aprobar.

6.- ALCANCE Y CONTENIDO DEL PEOU

Ambito del PEOU:

La parcela en la que se desarrolla el presente PEOU está situada en la Avda. Cervantes nº 33, dentro del Polígono Industrial Azbarren del municipio de Basauri y se corresponde con la parcela resultante denominada “Solar C” del Proyecto de Reparcelación de la UE-31 de la A.I.U 04 “Nervión” del anterior PGOU.

Es medianera con Autos Privilex, empresa dedicada a la reparación de coches en el nº 31 de la Avda. Cervantes y con Poessa, empresa dedicada a la papelería y regalo en el nº 35 de la citada avenida.

En la documentación gráfica quedan reflejados los vértices de la misma, que se corresponden con las alineaciones de fachada de los edificios colindantes.

Los parámetros urbanísticos que le corresponden, según el citado Proyecto de Reparcelación (año 2002) son:

Superficie de parcela	444 m ²
Sup máxima de ocupación de la edificación	444 m ²
Edificabilidad	515 m ² (t)

La parcela colaboró en su momento en la proporción correspondiente, a sufragar los costes de urbanización de la UE-3.

Sin embargo la parcela quedó sin desarrollar a la entrada en vigor del vigente PGOU.

Se trata de una parcela vacante de edificación definida como solar y fijada como tal en el Plan Parcial o documento de gestión redactado y tramitado a tal efecto.

Para el Área Industrial “0”, que es el Suelo Urbano Industrial Consolidado, el PGOU solo define, como parámetro urbanístico, el volumen, que se establece en 6 m³ de edificio por m² de parcela (6 m³/m²).

El presente PEOU propone la definición de una Actuación Aislada denominada AA08, circunscrita a la parcela Avda. Cervantes nº 33, con una superficie de 444 m² y en la que los parámetros urbanísticos se adapten a la configuración urbanística del entorno industrial consolidado, definiendo como alineaciones impuestas las existentes en la edificación colindante por sus dos fachadas principal y trasera y en la que el volumen máximo a edificar se corresponda con la altura actual de las naves colindantes.

Los parámetros urbanísticos de la nueva A.A.08 mantendrán los especificados en el PGOU anterior, modificando los actuales, ajustándose así a la configuración urbana del entorno edificado, resultando por tanto:

Superficie de parcela:	444 m ²
------------------------	--------------------

Sup máxima de ocupación de la edificación	444 m ²
Edificabilidad	515 m ² (t)
Alineación a calle	la existente para ambas fachadas
Altura máxima	continuidad en cornisa con los edificios adyacentes

7.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La oportunidad de la redacción de este PEOU para la definición del A.A.08 nace de la necesidad de rematar un solar vacío entre medianeras con un criterio lógico y beneficioso para el bien común como supone la consolidación de la edificación en manzana con la continuidad de fachada tanto en alineación como en altura en las dos calles a las que da frente la parcela a desarrollar.

8.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.

Según el Art. 30 del Decreto 105/2008, de 3 junio, Medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo: "*La ordenación pormenorizada integrada en el planeamiento general podrá modificarse utilizando bien la figura de la modificación del Plan General bien la figura del Plan Especial o el Plan Especial, según corresponda, otorgándole el procedimiento de tramitación regulado en los artículos 95, 96 y 97 de la Ley 2/2006*".

"Artículo 97– Tramitación y aprobación de planes especiales.

1. – Los planes especiales se formularán, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes Especiales.

"Artículo 95– Tramitación de los planes Especiales.

1. – La formulación del plan Especial corresponde en principio a los ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica.

*2. – El ayuntamiento acordará, o denegará motivadamente, la **aprobación inicial** del plan Especial. Una vez aprobado inicialmente lo someterá a **información pública**, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el boletín oficial del territorio histórico al que pertenezca el municipio y en el diario o diarios de mayor tirada en el territorio, por el plazo mínimo de **veinte días** a partir de la última publicación.*

(...)

3. – A la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, el ayuntamiento adoptará la **aprobación provisional o definitiva** con las modificaciones que procedieran. Si las modificaciones fuesen sustanciales, se redactará un nuevo texto refundido del plan Especial, que volverá a ser aprobado inicialmente y se abrirá un nuevo periodo de información pública.

4. – El plazo para acordar en sede municipal la aprobación provisional o definitiva, según corresponda, no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, en el supuesto de que dicho plan Especial hubiera sido presentado a instancia de parte, el interesado podrá entenderlo desestimado.

5. – En el caso de municipios con población igual o inferior a 3.000 habitantes, una vez adoptado el acuerdo de aprobación provisional, se remitirá, en un plazo no superior a diez días desde su adopción, a la diputación foral correspondiente para su aprobación definitiva. En el caso de municipios con población superior a 3.000 habitantes, la segunda aprobación municipal tendrá el carácter de aprobación definitiva."

El presente Plan Especial será aprobado definitivamente por el propio Ayuntamiento de Basauri.

De manera previa a la construcción del edificio se habrán de haber finalizado los expedientes de gestión urbanística del suelo.

9.- CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Una vez obtenida la aprobación inicial de este expediente se recibe el Informe Ambiental Estratégico del Departamento de Industria, Transición energética y Sostenibilidad del Gobierno vasco en el que se determinan las Medidas Protectoras y Correctoras de carácter ambiental que han de tenerse en cuenta en la ejecución de los trabajos referentes a este PEOU.

Se cumplirán expresamente todas las Medidas Protectoras y Correctoras de carácter ambiental relacionadas en el citado informe que se adjunta a este Plan Especial de Ordenación Urbana como ANEXO II.

10.- LISTADO DE PLANOS

PE.01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	e. varias
PE.02 DELIMITACIÓN DEL AREA A.A.08, TOPOGRÁFICO.	e: 1/250
PE.03 PARAMETROS URBANISTICOS.	e: 1/250
PE.04 PLANO DE SERVICIOS EXISTENTES	e: 1/250
PE.05 ENCAJE VOLUMÉTRICO ORIENTATIVO	sin escala

11.- PRESUPUESTO

Se presenta como presupuesto de este PEOU el resumen por capítulos de la ejecución de la nave industrial que está previsto desarrollar en la parcela una vez aprobado el desarrollo urbanístico

RESUMEN GENERAL DEL PRESUPUESTO		
01	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y TRABAJOS PREVIOS	6.800,00
02	CIMENTACIONES	40.200,00
03	SOLERAS	22.900,00
04	ESTRUCTURAS	62.700,00
05	CUBIERTA	25.600,00
06	FACHADAS, CARPINTERÍAS Y ALBAÑILERÍA	72.100,00
07	INSTALACIONES	28.400,00
08	CONTROL DE CALIDAD	1.700,00
09	GESTIÓN DE RESIDUOS	31.700,00
10	SEGURIDAD Y SALUD	1.900,00
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		294.000,00
13,00%	Gastos generales	38.220,00
6,00%	Beneficio industrial	17.640,00
PRESUPUESTO DE CONTRATA SIN IVA		349.860,00

Leioa, Julio de 2025

Ricardo González Vara
arqto

ANEXO I

ANEXO II