

**ESTUDIO DETALLE**  
**DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN BASAURI**

C/ URIARTE 6B , BASAURI, BIZKAIA

OCTUBRE 2021

**INDICE**

**1. INTRODUCCIÓN**

**2. OBJETO Y ÁMBITO**

**3. ORDENACIÓN VIGENTE SEGÚN EL PGOU**

**4. ORDENACIÓN PROPUESTA POR ESTE ESTUDIO DE DETALLE. JUSTIFICACIÓN.**

**5. ORDENACIÓN PROPUESTA**

**6. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA LEY 2/2006 DEL GOBIERNO VASCO**

## **1. INTRODUCCIÓN**

El proyecto que se pretende llevar a cabo en el solar situado en la calle Uriarte número 6B de Basauri consiste en la construcción de dos viviendas unifamiliares aisladas, independientes la una de la otra.

El nuevo PGOU de la localidad de Basauri está sin aprobar definitivamente y el PGOU vigente no precisa de una ordenación concreta. Es por ello que a espera de que el nuevo planeamiento entre en vigor en breve, y viendo que no existen discrepancias entre los dos planeamientos respecto al solar en cuestión, se ha reparado en este a efectos de alineaciones y parámetros edificatorios.

Las normas urbanísticas de dicho documento adjuntan fichas para cada uno de los ámbitos a desarrollar. Estas fichas otorgan varios parámetros edificatorios entre los que se encuentra la alineación y el perfil entre otros muchos.

Se ha decidido hacer este estudio de detalle atendiendo a razones fundamentales de carácter medioambiental y de sostenibilidad, por un lado, y de respeto del medio urbano en el que se encuentra por otro.

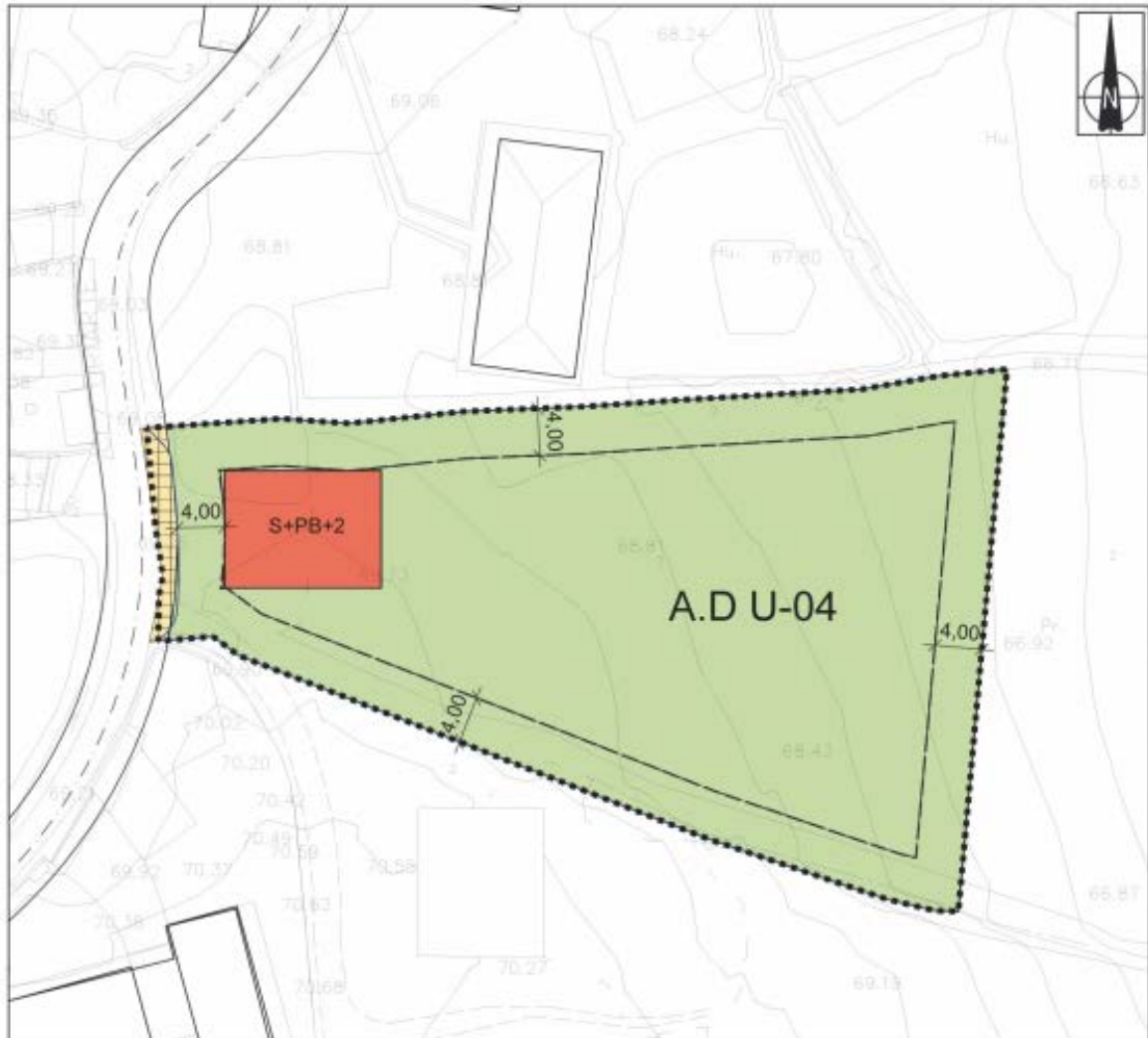
## **2. OBJETO Y ÁMBITO**

El objeto del presente ED es modificar las alineaciones asignadas por el PGOU al solar situado en la calle Uriarte número 6B de Basauri, que se concreta en el Artículo 8.2.5 Ordenanza del Área Residencial 04 Uriarte auzotegia de las normas urbanísticas, manteniendo su actual edificabilidad, uso e incremento de viviendas.

### 3. ORDENACIÓN VIGENTE SEGÚN EL PGOU

La ordenación correspondiente a la parcela que nos ocupa viene definida Artículo 8.2.5 Ordenanza del Área Residencial 04 Uriarte auzotegia de las normas urbanísticas del PGOU aprobado provisionalmente.

Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	<b>Área Residencial 04 Lapatza Uriarte Auzotegia</b>	Zuzkidura Jarduketa Actuación de Dotación	<b>A.D. U-04</b>	e= 1/500
Sailkapena Clasificación	<b>Lur hiritarra Suelo urbano</b>	Kalifikazioa Calificación	<b>Etxebizitza Residencial</b>	



<b>Lotutako lurzorua</b> Parcela vinculada	<b>2.248,55 m²</b>																																													
<table border="0"> <tr> <td></td> <td><b>Ibilgailu eta oinezkoen bidea</b> Rodado peatonal</td> <td><b>27,65 m²</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>Ibilgailu bideria</b> Vialidad rodada</td> <td><b>0,00 m²</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>Aparkalekuak</b> Aparcamientos</td> <td><b>0,00 m²</b></td> </tr> </table>		<b>Ibilgailu eta oinezkoen bidea</b> Rodado peatonal	<b>27,65 m²</b>		<b>Ibilgailu bideria</b> Vialidad rodada	<b>0,00 m²</b>		<b>Aparkalekuak</b> Aparcamientos	<b>0,00 m²</b>	<table border="0"> <tr> <td></td> <td><b>Gune libreak</b> Espacios libres</td> <td><b>0,00 m²</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>Ekipamendua</b> Equipamientos</td> <td><b>0,00 m²</b></td> </tr> </table>		<b>Gune libreak</b> Espacios libres	<b>0,00 m²</b>		<b>Ekipamendua</b> Equipamientos	<b>0,00 m²</b>	<table border="0"> <tr> <td></td> <td><b>Lurzoru pribatizagarria</b> Parcela privatizable</td> <td><b>2.220,90 m²</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>Etxebizitza Residencial</b></td> <td><b>132,88 m²</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>Lurzoru pribatua</b> Parcela privada</td> <td><b>2.088,02 m²</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>LA Aparkalekua</b> Aparcamiento en BR</td> <td><b>0,00 m²</b></td> </tr> </table>		<b>Lurzoru pribatizagarria</b> Parcela privatizable	<b>2.220,90 m²</b>		<b>Etxebizitza Residencial</b>	<b>132,88 m²</b>		<b>Lurzoru pribatua</b> Parcela privada	<b>2.088,02 m²</b>		<b>LA Aparkalekua</b> Aparcamiento en BR	<b>0,00 m²</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Etxebizitza libreen kop.</b> Nº Viv. Libre</td> <td><b>2</b></td> </tr> <tr> <td><b>Babes Sozialeku etxebizitzen kop.</b> Nº Viv. Protección Social</td> <td><b>0</b></td> </tr> <tr> <td><b>Etxebizitzen tasatuen kop.</b> Nº Viv. Tasada</td> <td><b>0</b></td> </tr> <tr> <td><b>Etxebizitzak guztira</b> Total viv.</td> <td><b>2</b></td> </tr> <tr> <td><b>Dauden etxebizitzen kopurua</b> Nº Viv. existentes</td> <td><b>0</b></td> </tr> <tr> <td><b>Etxebizitzen gehikuntza</b> Incremento de viviendas</td> <td><b>2</b></td> </tr> <tr> <td><b>Lur gaineko eraikitako azalera</b> Sup. Cons. Sobre rasante</td> <td><b>377,76 m²</b></td> </tr> <tr> <td><b>Lur azpiko eraikitako azalera</b> Sup. Cons. Bajo rasante</td> <td><b>188,88 m²</b></td> </tr> </table>	<b>Etxebizitza libreen kop.</b> Nº Viv. Libre	<b>2</b>	<b>Babes Sozialeku etxebizitzen kop.</b> Nº Viv. Protección Social	<b>0</b>	<b>Etxebizitzen tasatuen kop.</b> Nº Viv. Tasada	<b>0</b>	<b>Etxebizitzak guztira</b> Total viv.	<b>2</b>	<b>Dauden etxebizitzen kopurua</b> Nº Viv. existentes	<b>0</b>	<b>Etxebizitzen gehikuntza</b> Incremento de viviendas	<b>2</b>	<b>Lur gaineko eraikitako azalera</b> Sup. Cons. Sobre rasante	<b>377,76 m²</b>	<b>Lur azpiko eraikitako azalera</b> Sup. Cons. Bajo rasante	<b>188,88 m²</b>
	<b>Ibilgailu eta oinezkoen bidea</b> Rodado peatonal	<b>27,65 m²</b>																																												
	<b>Ibilgailu bideria</b> Vialidad rodada	<b>0,00 m²</b>																																												
	<b>Aparkalekuak</b> Aparcamientos	<b>0,00 m²</b>																																												
	<b>Gune libreak</b> Espacios libres	<b>0,00 m²</b>																																												
	<b>Ekipamendua</b> Equipamientos	<b>0,00 m²</b>																																												
	<b>Lurzoru pribatizagarria</b> Parcela privatizable	<b>2.220,90 m²</b>																																												
	<b>Etxebizitza Residencial</b>	<b>132,88 m²</b>																																												
	<b>Lurzoru pribatua</b> Parcela privada	<b>2.088,02 m²</b>																																												
	<b>LA Aparkalekua</b> Aparcamiento en BR	<b>0,00 m²</b>																																												
<b>Etxebizitza libreen kop.</b> Nº Viv. Libre	<b>2</b>																																													
<b>Babes Sozialeku etxebizitzen kop.</b> Nº Viv. Protección Social	<b>0</b>																																													
<b>Etxebizitzen tasatuen kop.</b> Nº Viv. Tasada	<b>0</b>																																													
<b>Etxebizitzak guztira</b> Total viv.	<b>2</b>																																													
<b>Dauden etxebizitzen kopurua</b> Nº Viv. existentes	<b>0</b>																																													
<b>Etxebizitzen gehikuntza</b> Incremento de viviendas	<b>2</b>																																													
<b>Lur gaineko eraikitako azalera</b> Sup. Cons. Sobre rasante	<b>377,76 m²</b>																																													
<b>Lur azpiko eraikitako azalera</b> Sup. Cons. Bajo rasante	<b>188,88 m²</b>																																													

Ficha Urbanística de la AD.U-04

<b>PERFIL MÁXIMO</b>	S+PB+2
<b>RETRANQUEO RESPECTO LIMITE PARCELA</b>	4m
<b>EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE</b>	377,76 m <sup>2</sup>
<b>EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE</b>	188,88 m <sup>2</sup>
<b>NUMERO DE VIVIENDAS</b>	2
<b>USO</b>	RESIDENCIAL
<b>PARCELA NETA EDIFICABLE</b>	1000 m <sup>2</sup>
<b>ANCHO MINIMO</b>	8m

El presente plan prevé la construcción de dos viviendas en un único volumen con un perfil de S+PB+2, como se ve reflejado en la ficha. Así mismo, establece una alineación para la edificación de 4 metros de retranqueo respecto al límite de parcela.

#### **4. ORDENACIÓN PROPUESTA POR ESTE ESTUDIO DE DETALLE. JUSTIFICACIÓN.**

Desde este ED se propone modificar las alineaciones establecidas por el PGOU provisional, ya que no encajan con el proyecto básico que se presenta, este prevé dos edificaciones aisladas e independientes de iguales características. Así mismo, prevé reducir el perfil edificatorio otorgado por el planeamiento, para una mejor adaptación de los volúmenes propuestos en su entorno físico. En ningún caso varía la edificabilidad ni el incremento de viviendas.

Para hacer esto posible en el actual marco normativo, el PGOU prevé la posibilidad de que el Ayuntamiento impulse, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle el reajuste de las alineaciones y perfiles. Todo ello conforme al artículo 7.1.7 del PGOU.

##### *Artículo 7.1.7 Ordenación específica o de Edificación Impuesta*

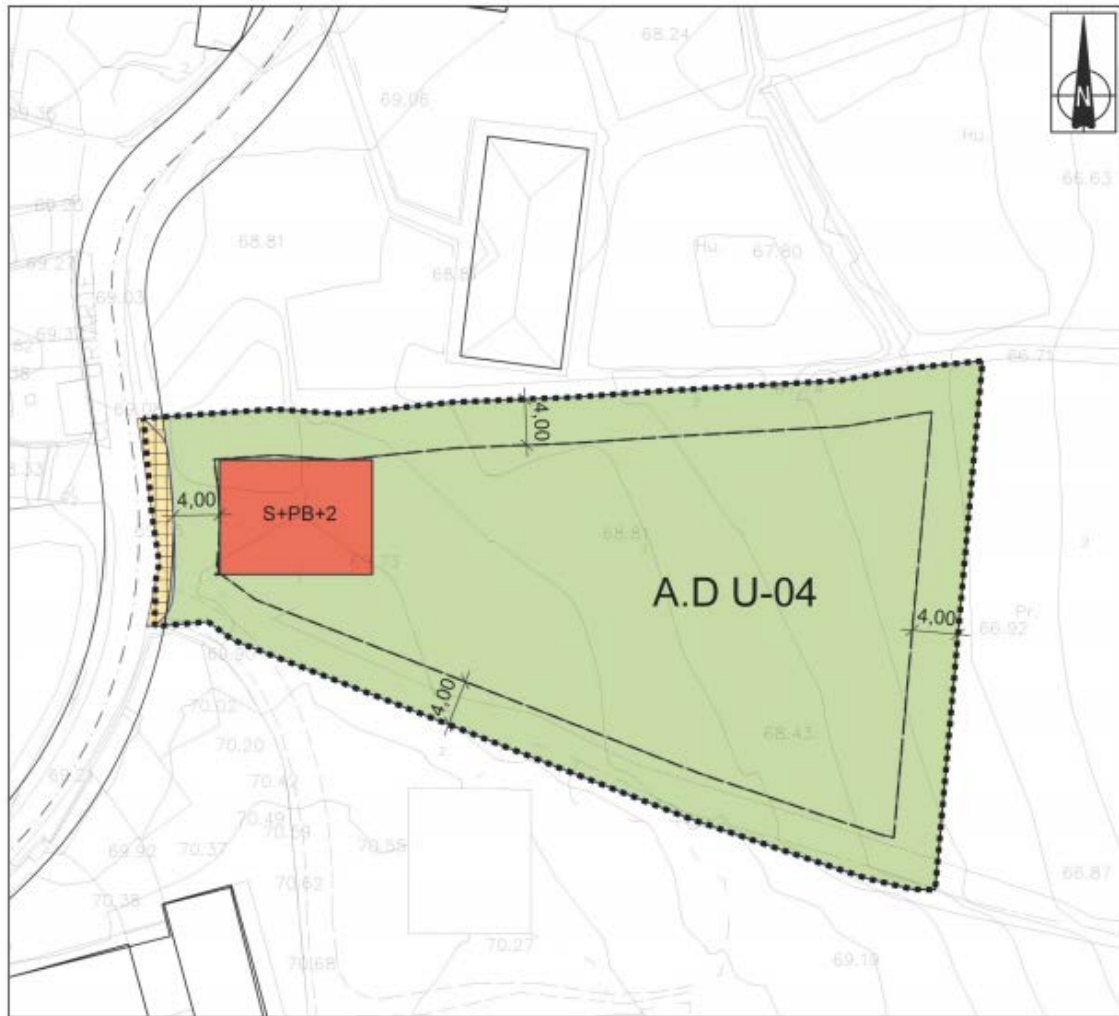
*La ordenación específica o de Edificación Impuesta, podrá modificarse mediante la elaboración, tramitación y aprobación definitiva de un Estudio de Detalle. En el resto del suelo urbano deberá recurrirse a esta figura urbanística cuando se indique expresamente.*

*En todo caso, se considerarán determinaciones fundamentales del Plan y que por lo tanto no pueden ser modificadas por los estudios de detalle, la ocupación del suelo, las alturas máximas y aprovechamiento edificatorio previsto. Asimismo, tampoco podrán variarse los sistemas generales y locales de espacios libres, sistema viario y equipamiento comunitario establecidos por el Plan.*

En resumen, son dos los aspectos fundamentales cuyo respeto debe ser acreditado en el ED para poder cambiar las alineaciones y reducir el perfil previsto en el PGOU:

- el respeto y coherencia de las alturas máximas en relación con la realidad del entorno edificado existente.
- el respeto a la edificabilidad otorgada por el PGOU.

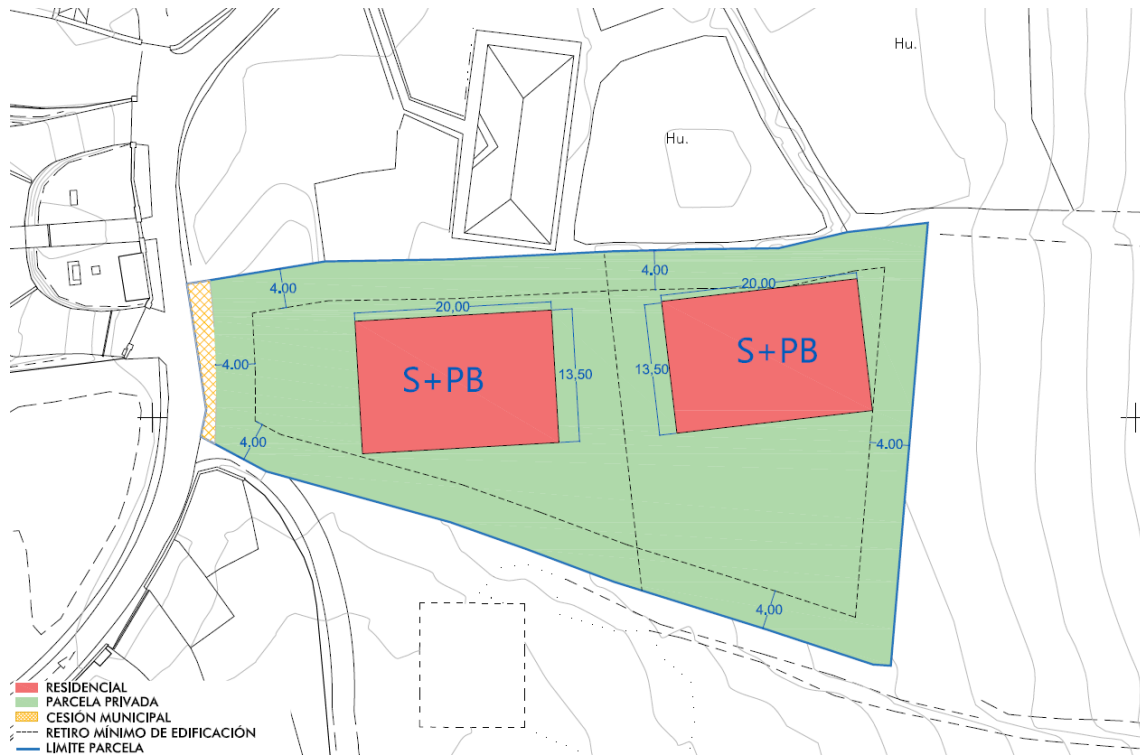
La ordenación actual, cuenta con un perfil de S+PB+2 y con una ordenación en planta de retiro mínimo de la edificación de 4m respecto a los lindes de la parcela y un incremento de dos viviendas. Todo esto queda reflejado en el siguiente gráfico.



*Ordenación vigente PGOU aprobación provisional Basauri*

Este borrador de estudio de detalle prevé modificar estas alineaciones disponiendo las dos viviendas en dos volúmenes independientes y aislados de iguales características. Así mismo, el perfil otorgado de S+PB+2 se verá reducido, quedando así un perfil de S+PB para cada una de las piezas.

Son criterios de sostenibilidad y de respeto al medio urbano los que nos llevan a cambiar las alineaciones y reducir el perfil de cada una de las dos piezas propuestas consiguiendo con ello un menor impacto en el entorno, por un lado y respetar la imagen del conjunto del área en la que se enclava por otro, ya que reduciendo el perfil edificatorio consiguen integrarse más en el paisaje urbano y no destacan sobre ninguna de sus edificaciones vecinas. Quedando dispuesto de la siguiente manera:



Como ya se ha indicado con anterioridad en este estudio de detalle, los números de edificabilidad otorgados por el PGOU no se verán modificados. Quedando de esta manera:

	<b>PGOU</b>	<b>ESTUDIO DETALLE</b>
Espacios Libres	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Equipamientos	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Superficie parcela	2.248,55 m <sup>2</sup>	2.248,55 m <sup>2</sup>
Superficie residencial	132,88 m <sup>2</sup>	475,00 m <sup>2</sup>
Sup. parcela privada	2.088,02 m <sup>2</sup>	1613,02 m <sup>2</sup>
Nº Viviendas	2 viv	2 viv
Edif. Sobre Rasante	377,76 m <sup>2</sup>	377,76 m <sup>2</sup>
Edif. Bajo Rasante	188,88 m <sup>2</sup>	188,88 m <sup>2</sup>

De esta forma solo se verá afectado la superficie de uso residencial dentro de la parcela privada sin ningún tipo de variación en el resto de los parámetros otorgados por el plan.

Aparece una pieza de cesión municipal para el ensanchamiento de la calle de acceso y dos nuevas piezas edificables propuestas que serán de iguales características tanto en superficie como en la edificabilidad otorgada. Así la parcela actual se verá dividida en dos partes iguales para cada una de las piezas quedando de esta manera:

	CESIÓN MUN.	PIEZA 1	PIEZA 2	TOTAL
Superficie parcela	27,65 m <sup>2</sup>	1.110,45 m <sup>2</sup>	1.110,45 m <sup>2</sup>	2.248,55 m <sup>2</sup>
Edif. Sobre Rasante	-	188,88 m <sup>2</sup>	188,88 m <sup>2</sup>	377,76 m <sup>2</sup>
Edif. Bajo Rasante	-	94,44 m <sup>2</sup>	94,44 m <sup>2</sup>	188,88 m <sup>2</sup>

En resumen, son dos los parámetros que se ven afectados por el presente estudio de detalle:

1. Las alineaciones del uso residencial se dispondrán en dos piezas diferentes.
2. El perfil máximo se ve reducido a S+PB.

## 5. ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación propuesta responde a las condiciones siguientes:

- a) El Perfil edificable será S+PB
- b) Las dos viviendas se desarrollarán en dos piezas independientes y aisladas, de mismas características y parámetros edificatorios.
- c) La superficie máxima edificable total a realizar no rebasará el techo real máximo edificable sobre rasante de 377,76 m<sup>2</sup>, otorgando 188,88 a cada vivienda, calculado según lo establecido en el PGOU y en este ED.
- d) La superficie máxima edificable bajo rasante total a realizar no rebasará el sumatorio de 188,88 m<sup>2</sup>, otorgando 94,44 m<sup>2</sup> bajo rasante a cada vivienda, calculado según lo establecido en el PGOU y en este ED.
- e) En todo lo no previsto en este ED se estará a lo dispuesto en el PGOU de Basauri.

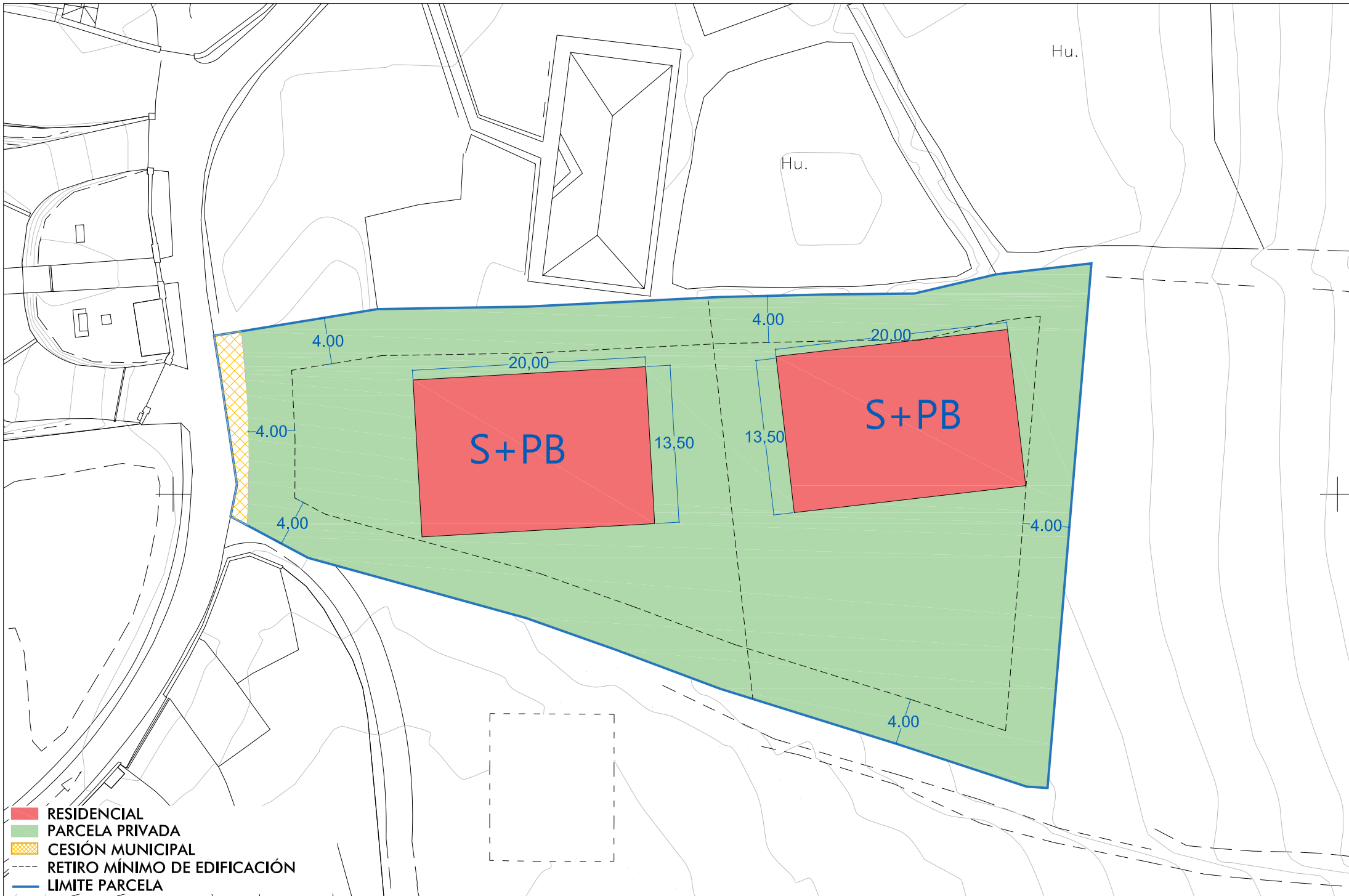
## 6. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA LEY 2/2006 DEL GOBIERNO VASCO

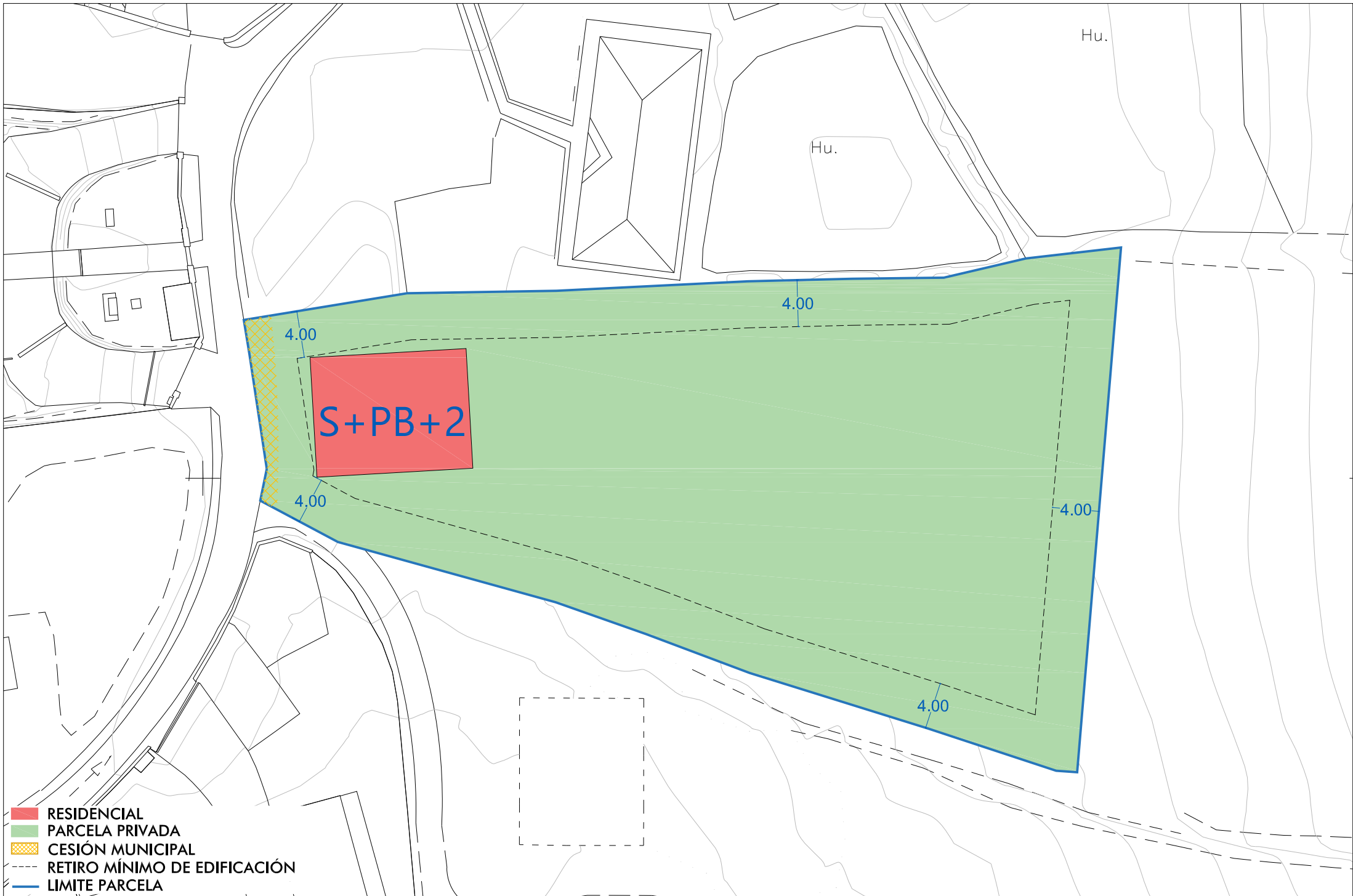
El presente ED cumple lo establecido en el apartado 2 del artículo 73 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco ya que se circunscribe al reajuste de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada y por derivación a la ordenación de los volúmenes, no alterándose el destino del suelo, ni incrementado su edificabilidad, ni reduciendo los viales o dotaciones públicas establecidas en el PGOU de Basauri.



En Bilbao, a 11 de Noviembre de 2020  
Los Arquitectos,

Ander Fernández Sánchez    Juan Miguel Herrero Rubio  
Nº Colegiado: 684864        Nº Colegiado: 755117





- RESIDENCIAL
- PARCELA PRIVADA
- CESIÓN MUNICIPAL
- RETIRO MÍNIMO DE EDIFICACIÓN
- LIMITE PARCELA

DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES  
 URIARTE AUZOTEGIA, BASAURI (BIZKAIA)



**ED-01**  
 BORRADOR ED| PLANTA ORDENACIÓN ACTUAL

OCTUBRE 2021  
 ESCALA: 1/400

ARQUITECTOS  
 Ander Fernández Sánchez Juan Miguel Herrero Rublo  
 Nº Colegado: 684864 Nº Colegado: 755117

