

Urduliz Udalerriko *Modificación del Plan Parcial*
41 Aldea Osteiko Sektoreko *Área 41 Sector Osteiko*
Plan Partzialaren Aldaketa *del municipio de Urduliz*

Planaren Zirriborria *Borrador del Plan*
2024ko urria *Octubre 2024*



AJURIAGUERRA TRES, SLP Sociedad de Gestión Urbanística
Alameda Mazarredo nº 63 1ºdcha CP 48009 Bilbao Bizkaia Tlf 944240951 email: oficina@aj3.net



ÍNDICE

MEMORIA	3
1. Introducción	5
1.1. Promotor y equipo redactor	5
1.2. Objeto del presente documento	5
2. Planeamiento vigente	7
2.1. Normas Subsidiarias vigentes	7
2.2. Plan Parcial vigente	9
3. Información urbanística	12
3.1. Situación y descripción del sector objeto del planeamiento	12
3.2. Usos actuales del suelo y edificaciones existentes	13
4. Objetivos y criterios de la ordenación	14
4.1. Alternativa 0	16
4.2. Alternativa 1	17
4.3. Alternativa 2	21
5. Otras consideraciones	25
6. Conclusión	25
 PLANOS	 27
1. Situación	29
2. Planeamiento urbanístico municipal: NNSS Vigentes	31
3. Plan Parcial Vigente: subzonificación y usos pormenorizados (Alternativa 0)	33
4. Topográfico y ámbito de actuación	35
5. Identificación de las parcelas y edificaciones existentes	37
6. Alternativa 1: Subzonificación y usos pormenorizados	39
7. Alternativa 2: Subzonificación y usos pormenorizados	41





MEMORIA





1. INTRODUCCIÓN

1.1. Promotor y equipo redactor

La agrupación de varios de los titulares de los suelos incluidos en el ámbito objeto de ordenación del presente plan, han constituido la denominada Comisión Gestora del Área 41 Sector Osteiko de Urduliz con el objeto de la realización de todas las gestiones y trabajos encaminados al desarrollo urbanístico de dicho ámbito hasta la constitución de la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución.

El desarrollo y gestión comienza con el trámite de la Modificación del vigente Plan Parcial de este área, promovida por dicha Comisión Gestora del Área 41 Sector Osteiko de Urduliz. Su elaboración ha sido encargada a la Sociedad de Arquitectura y Urbanismo AJURIAGUERRA TRES SLP, que tienen su estudio profesional en Bilbao, Alameda Mazarredo 63, 1º dcha., en cuya representación actúa el arquitecto Pablo Estefanía Angulo, en calidad de director gerente de la misma.

1.2. Objeto del presente documento

El Área A41 Osteiko de Urduliz es un Sector de Suelo Apto Para Urbanizar Residencial pendiente de desarrollo. Este ámbito dispone de un Plan Parcial y Programa de Actuación Urbanizadora aprobados ya definitivamente entre los años 2007 y 2010. No obstante, debido a diversas circunstancias, que se describen más adelante en el presente documento, se prevé la modificación y adaptación de la ordenación pormenorizada prevista en dichos planes. Esta actualización de la ordenación pormenorizada del Sector Osteiko se inicia mediante la tramitación de la Modificación del Plan Parcial.

En este sentido, cabe indicar el alcance de las determinaciones urbanísticas propias de la ordenación pormenorizada, tal como queda establecido en el artículo 56 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LSU). A tal efecto, y con objeto de facilitar su consulta, a continuación, se reproduce literalmente su contenido.

Artículo 56.– Ordenación urbanística pormenorizada.

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

a) La definición de los sistemas locales, así como de su conexión e integración en la red de sistemas generales definida por el plan general, respetando las dotaciones mínimas prescritas por esta ley para dicha red de sistemas locales.

b) La delimitación de actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única respecto a las áreas en suelo urbano no consolidado y a los sectores en el suelo urbanizable definidos por el planeamiento general.

c) La categorización del suelo en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado.

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

e) El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.

f) El establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso.

g) La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.

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.

2.- El planeamiento de ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable deberá abarcar la totalidad del área o del sector, respectivamente, así delimitados por el plan general, independientemente de la inclusión en el mismo de suelos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

Por otro lado, la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, en su artículo 60.1, establece que “se someterán preceptivamente al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental los planes, programas y proyectos, y sus modificaciones y revisiones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, con el fin de garantizar un elevado nivel de protección ambiental y de promover un desarrollo sostenible”. Según el artículo 72 de la misma ley, “serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones y revisiones, enumerados en el Anexo II.A”. De esta forma, la Modificación del Plan Parcial se deberá someter al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental.

Asimismo, en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se establece el procedimiento a seguir para la formulación de la declaración ambiental estratégica. De acuerdo al procedimiento de la evaluación estratégica ordinaria que se establece en dicha ley, y tal como se indica en su artículo 18, “dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico”.

Una vez admitida esta documentación y realizadas las consultas a las Administraciones públicas afectadas, y según el artículo 19, “el órgano ambiental elaborará y remitirá al promotor y al órgano sustantivo, el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas”. Tal como se señala en el artículo 20, “teniendo en cuenta el documento de alcance, el promotor elaborará el estudio ambiental estratégico, en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa”. Posteriormente, siguiendo lo que indica el artículo 21, “el promotor elaborará la versión inicial del plan o programa teniendo en cuenta el estudio ambiental estratégico, y presentará ambos documentos ante el órgano sustantivo. El órgano sustantivo someterá dicha versión inicial del plan o programa, acompañado del estudio ambiental estratégico, a información pública previo anuncio en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente y, en su caso, en su sede electrónica”.

La versión inicial del plan se presentará conjuntamente con el Estudio Ambiental Estratégico, ante el Ayuntamiento de Urduliz (órgano sustantivo) para que sea sometida a información pública previo anuncio en el Boletín Oficial de Bizkaia, que será como mínimo de 45 días. Simultáneamente al trámite de información pública, el Ayuntamiento de Urduliz, someterá la versión inicial del plan, acompañado igualmente del estudio ambiental estratégico, a consulta de las Administraciones Públicas afectadas y de las personas interesadas que hubieran sido previamente consultadas.

Las Administraciones públicas afectadas, y las personas interesadas dispondrán de un plazo mínimo de treinta días hábiles desde que se les someta la versión inicial del plan, acompañado del estudio ambiental estratégico para emitir los informes y alegaciones que estimen pertinentes. Tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, se modificará, de resultar preciso, el estudio ambiental estratégico, y elaborará la propuesta final de la Modificación del Plan Parcial del Área 41 Sector Osteiko.



Por tanto, para iniciar con este procedimiento, y siguiendo los trámites indicados, se elabora el presente borrador el plan, correspondiente a la Modificación del Plan Parcial del Área A41 Sector Osteiko del municipio de Urduliz.

2. PLANEAMIENTO VIGENTE

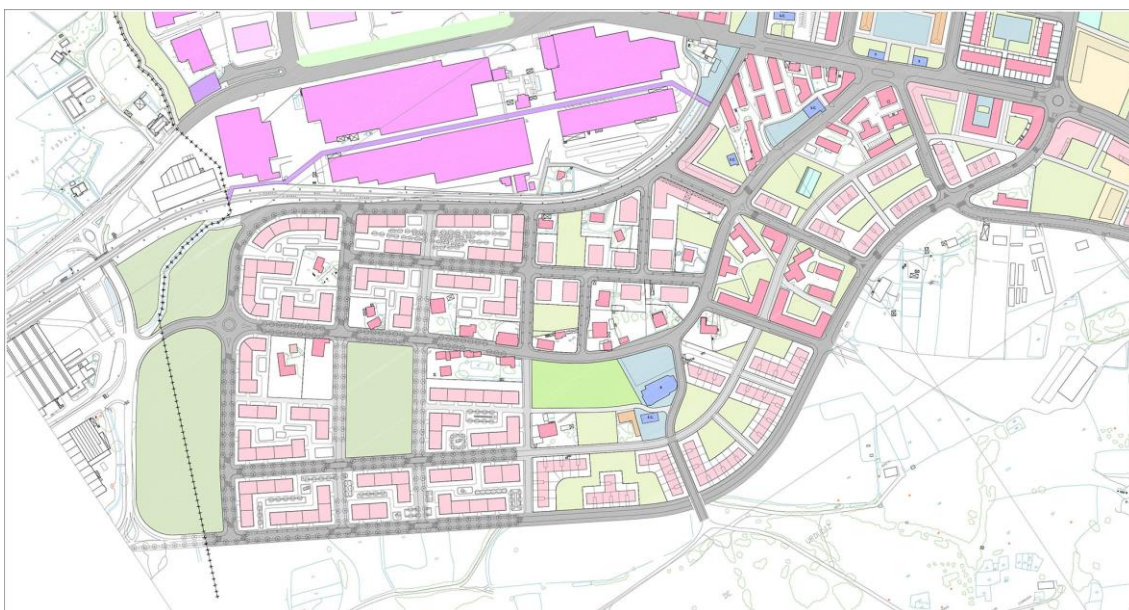
Sin perjuicio de los antecedentes urbanísticos que afectan al presente documento, y antes de seguir con su detallada descripción, es preciso reseñar la siguiente singularidad específica que concurre en este ámbito. De la totalidad de la extensión del mismo, que cuenta con 158.178,90 m², 20.351,21 m² (12,87%) se encuentran dispuestos dentro del municipio de Sopela, en tanto que la superficie restante, 137.827,69 m² (87,13%), se sitúan en el municipio de Urduliz, razón por la cual, la tramitación de los expedientes urbanísticos se ha tenido que realizar en los dos municipios afectados.

En la actualidad, el ámbito dispone como instrumento de ordenación pormenorizada del Plan Parcial del Sector de Suelo Apto Para Urbanizar Residencial Área 41 Osteiko. Dicho documento fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Urduliz de fecha 19/12/2007, siendo publicada la normativa urbanística del mismo en el BOB nº 182 de fecha 23/09/2008. Por su parte, el Ayuntamiento de Sopela, en sesión celebrada el día 18/12/2008, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial, en lo que afecta a su término municipal, siendo publicado este acuerdo en el BOB nº 5 de fecha 09/01/2009.

Por otro lado, el Programa de Actuación Urbanizadora del Área 41 Osteiko, fue aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Urduliz de fecha 10/02/2009, siendo publicado este acuerdo en el BOB nº 46 de fecha 09/03/2009. Por su parte el Ayuntamiento de Sopela, en sesión celebrada el día 10/09/2010, acordó aprobar definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora de este Sector, siendo publicado este acuerdo en el BOB nº 12 de fecha 19/01/2010.

2.1. Normas Subsidiarias vigentes

El Área 41 Osteiko queda definido como un Suelo Apto Para Urbanizar Residencial en las NNSS vigentes de Urduliz.



Plano de Usos Pormenorizados de la Modificación de las NNSS de Urduliz para su adaptación al PTP





2.2. Plan Parcial vigente

Tal como se ha indicado anteriormente, el plan Parcial del Área 41 Osteiko se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Urduliz de fecha 19/12/2007, siendo publicada la normativa urbanística del mismo en el BOB nº 182 de fecha 23/09/2008. Por su parte, el Ayuntamiento de Sopela, en sesión celebrada el día 18/12/2008, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial, en lo que afectaba a su término municipal, siendo publicado este acuerdo en el BOB nº 5 de fecha 09/01/2009.

El Plan Parcial define, las especificaciones propias de la ordenación urbanística pormenorizada, según se establece en el artículo 56 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.



Plano de Zonificación y Usos Pormenorizados del Plan Parcial del Sector de Suelo Apto Para Urbanizar Residencial Osteiko

De esta forma, la totalidad de la superficie abarcada por el sector queda distribuida entre las parcelas privatizables, que albergarán los usos urbanísticos, tanto residenciales como de equipamiento privado, y los suelos que pasarán a ser de uso y dominio público, según el siguiente resumen:

Uso Global	Uso pormenorizado		Sup. m²	Edif. m²	Dominio	Uso
Residencial	ZRA-nº	Viv. aislada	11.965,04	4.008,00	Privado	Privado
	ZRB-nº	Viv. colectiva	56.706,41	89.232,00	Privado	Privado
	Total		68.671,45	93.240,00		
Espacios libres	ELP	Espacios libres	22.273,60	0	Público	Público
	ELR	Espacio libre residual	980,01	0	Público	Público
	Total		23.253,61	0		
Equipamiento público	CD	Docente	9.394,79	2.818,44	Público	Público
	PD	Deportivo	5.017,68	0	Público	Público
	Total		14.412,47	2.818,44		
Equipamiento privado	EC	Comercial	0	1.560,00	Privado	Privado



Uso Global	Uso pormenorizado		Sup. m²	Edif. m²	Dominio	Uso
	ES	Social	0	3.120,00	Privado	Privado
	Total		0	4.680,00		
Vialidad	ZVS	Uso segregado	35.450,85	0	Público	Público
	ZVC	Uso compartido	12.496,85	0	Público	Público
	ZVP	Uso peatonal	2.190,12	0	Público	Público
	Total		50.137,82	0		
Cursos de agua	DPH	Público hidráulico	1.703,55	0	Público	Público
	Total		1.703,55	0		
Aprovechamiento				97.920,00	Privado	Privado
Total Área				2.818,44	Público	Público
TOTAL ÁREA			158.178,90	100.738,44		

A su vez, estas zonas de usos pormenorizados se subzonifican en parcelas con determinaciones particularizadas, tal como se reproduce a continuación:

Vivienda aislada ZRA-nº (artículo 20 de las ordenanzas)

PARCELA	SUPERFICIE m²	APROV. m²	ALTURAS EDIFICIOS	VIV. LIBRES	VIV. PROT.	OTROS USOS	APROV. m²
ZRA-1	1.120,00	373	PB +1 + EC	2	0	-	-
ZRA-2	1.319,88	231	PB +1 + EC	2	0	-	-
ZRA-3	2.199,25	991	PB +1 + EC	2	0	-	-
ZRA-4	2.335,16	532	PB +1 + EC	2	0	-	-
ZRA-5	1.946,70	507	PB +1 + EC	2	0	-	-
ZRA-6	3.044,05	1.374	PB +1 + EC	5	0	-	-
TOTAL	11.965,04	4.008		15	0		-

Vivienda colectiva ZRB-nº (artículo 21 de las ordenanzas)

PARCELA	SUPERFICIE m²	APROV. VIV. m²	ALTURAS EDIFICIOS	VIV. LIBRES	VIV. PROT.	OTROS USOS	APROV. m²
ZRB*-1	7.191,81	11.410	PB +3 + EC	0	100	EC-1 ES-1	1.140 1.960
ZRB*-2.1	4.055,02	5.933	PB +3 + EC	0	52	EC-2 ES-2	420 1.160
ZRB*-2.2	4.342,43	9.356	PB +3 + EC	0	82	-	-
ZRB*-3	3.718,19	3.651	PB +3 + EC	0	32	-	-
ZRB*-4	4.097,38	6.161	PB +3 + EC	0	54	-	-
ZRB*-5	4.078,96	6.161	PB +3 + EC	0	54	-	-
ZRB-6	7.168,50	12.960	PB +3 + EC	108	0	-	-
ZRB-7	2.430,26	6.000	PB +3 + EC	50	0	-	-
ZRB-8	3.835,91	6.480	PB +3 + EC	54	0	-	-
ZRB-9	6.682,50	9.360	PB +2 + EC	78	0	-	-
ZRB-10	4.018,97	5.040	PB +2 + EC	42	0	-	-
ZRB-11	5.086,48	6.720	PB +2 + EC	56	0	-	-
TOTAL	56.706,41	89.232		388	374		4.680



Equipamiento comercial EC-nº (artículo 22 de las ordenanzas): se califica como un uso permitido dentro de las parcelas edificables ZRB.

PARCELA	USO	APROV. m²
ZRB*-1	EC-1.1	590
	EC-1.2	550
ZRB*-2.1	EC-2	420
TOTAL		1.560

Equipamiento comercial ES-nº (artículo 23 de las ordenanzas): se califica como un uso permitido dentro de las parcelas edificables ZRB.

PARCELA	USO	APROV. m²
ZRB*-1	ES-1.1	1.180
	ES-1.2	780
ZRB*-2.1	ES-2	1.160
TOTAL		3.120

Espacios libres de uso y dominio público ELP-nº (artículo 24 de las ordenanzas)

PARCELA	SUPERFICIE m²	APROV. B/Rasante
ELP-1	3.459,34	No
ELP-2	4.117,59	No
ELP-3	11.661,75	No
ELP-4	3.034,92	Si
TOTAL	22.273,60	

Espacios libres residuales ELR-nº (artículo 25 de las ordenanzas)

PARCELA	SUPERFICIE m²	APROV. B/Rasante
ELR-1	980,01	No

Centros docentes CD-nº (artículo 26 de las ordenanzas)

PARCELA	SUPERFICIE m²	APROV. B/Rasante	ALTURAS EDIFICIOS	USO PORMENORIZADO
CD-1	1.618,52	Si	PB + 2	Preescolar
CD-2	7.776,27	Si	PB + 2	EGB ó similar
TOTAL	9.394,79			

Parque deportivo PD-nº (artículo 27 de las ordenanzas)

PARCELA	SUPERFICIE m²
PD-1	5.017,68



Red viaria, aparcamientos y recorridos peatonales ZV-nº (artículo 28 de las ordenanzas)

PARCELA	SUPERFICIE m ²	USO PORMENORIZADO
ZVS	35.450,85	Segregado
ZVC	12.496,85	Compartido
ZVP	2.190,12	Peatonal
TOTAL	50.137,82	

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1. Situación y descripción del sector objeto del planeamiento

El sector objeto de ordenación comprende los terrenos situados en el extremo oeste del municipio de Urduliz, junto al límite municipal con el término de Sopela. Tal como se ha indicado antes, la extensión del área delimitada, según medición topográfica, supone 158.178,90 m², de los que 20.351,21 m² quedan situados en el municipio de Sopela, pero que se gestionan simultáneamente con los terrenos de Urduliz. Este sector supone una zona de crecimiento natural de Urduliz, hacia el oeste del municipio, ya que en esta dirección es donde se encuentran los suelos más consolidados y con posibilidades de acoger nuevos crecimientos, si bien las construcciones existentes recogen en su mayoría instalaciones industriales.

Los elementos que delimitan el sector son:

- Norte: Red de ferrocarril del Metro, que hace, asimismo, la función de charnela con el suelo urbano industrial de Mecánica La Peña.
- Este: Por este límite el sector es colindante con tres áreas urbanísticas, definidas en las NN.SS. de Urduliz. El Área 32 Abadene, de suelo urbano residencial, donde se dará cabida a 172 viviendas, el Área 24, definida como sistema general de espacios libres y equipamiento comunitario en suelo urbano y, por último, el Área 33 Torrebarri, de suelo apto para urbanizar residencial, donde se dará cabida a 192 viviendas.
- Sur: En esta zona, en el municipio de Urduliz el sector limita con suelo no urbanizable y en el término de Sopela con parte de una unidad de ejecución de suelo urbano de actividades económicas, denominada UE-12.1, donde se define un aprovechamiento de 0,65 m²/m². En esta parte del Sector, se ha ejecutado anticipadamente el Vial de Acceso al Hospital de Urduliz.
- Oeste: Área de suelo urbano industrial de Larragoiti, en el término municipal de Sopela, donde asimismo, se encuentran los hangares de Metro Bilbao.

La delimitación del ámbito se realiza en base al polígono recogido en la *Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Urduliz para su adaptación a las previsiones del Plan Territorial Parcial del Área Funcional del Bilbao Metropolitano y corrección de diversos aspectos*, con los reajustes propios de la adaptación a la estructura parcelaria del suelo obtenido en la nueva base cartográfica.

En relación con la topografía del sector, hay que señalar que ésta es muy irregular. Por el extremo noroeste del sector discurre el arroyo Gobelás, encontrándose en sus proximidades una zona de vega. Esta zona de vega se encuentran pequeños bosquetes existentes en el sector, entre otras, una plantación de eucalipto, y un encinar, con interés paisajístico. Por otro lado, en la zona este, se encuentra una especie de explanada, donde se sitúan varias edificaciones que encontramos en el área. Entre estos dos extremos discurre un camino vecinal transversalmente por el centro del sector, por la cota alta del terreno, y en donde se ubican algunas otras edificaciones. El resto de los suelos caen en suave pendiente tanto hacia el norte como al sur del camino, siendo ocupados por campos y pequeñas huertas.



3.2. Usos actuales del suelo y edificaciones existentes

En la actualidad la mayor parte de los suelos incluidos en el área objeto de la ordenación se hallan vinculados al uso propio del medio rural.

- Plantaciones: Existen en la zona dos bosquetes en la parte oeste del sector, uno al norte del camino que atraviesa el sector transversalmente de este a oeste, referente a una plantación de eucalipto y otro al oeste del camino mencionado, de encinar, con interés paisajístico y que desde el propio documento de NNSS se propone su conservación, debiendo destinar el espacio ocupado por el mismo a espacios libres.
- Edificaciones: Existen en la actualidad dentro de los suelos incluidos en el área objeto de la ordenación 13 parcelas con edificaciones, tanto residenciales como con otros usos complementarios, existiendo también alguna construcción de tipo chabola o cobertizo de escasa entidad, auxiliares del uso rural.

De las edificaciones residenciales existentes, hay dos parcelas que quedan dentro de los suelos a transformar por la ordenación (parcelas nº 8 y 9), por lo que los edificios existentes quedarán calificados en situación de fuera de ordenación. El resto de parcelas con edificaciones es compatible con la ordenación propuesta en el sector, definiéndose como edificaciones toleradas.

En relación con las edificaciones existentes que resultan toleradas, hay que señalar que en total suponen una cuantía de 15 viviendas, a consolidar en la edificabilidad del sector. Las edificaciones principales contenidas en estas parcelas se destinan al uso residencial, observando también que existen algunas edificaciones y usos relacionados con el uso agropecuario, pero a escala familiar.

A continuación se aporta un cuadro resumen de los usos y edificabilidades actuales de las parcelas referidas, integrantes del Plan Parcial. En el plano nº 5 del presente documento, se recoge la delimitación gráfica tanto de estas parcelas, así como del resto de suelos incluidos en el ámbito, diferenciando entre los diversos usos existentes en la actualidad.

Parc. nº	Edificación Principal			Campa	Huerta	Usos Varios	Parcela Superficie m²
	Número Plantas	Ocupación m²	S. Bruta Constr. m²				
8 y 9	PB+1	406	812		351,31	639,24	1.150,70
9	SS+PB+1	114	287	1.253,95		902,59	2.471,15
14	PB+1	266	532	4.198,96	715,98	873,80	6.103,01
22	PB+1+C	95	284	473,14	259,57	1.070,96	1.934,43
23	PB+1+A	180	540		93,09	349,96	639,72
24	PB+C	66	132			118,14	226,02
25	PB+1+2	83	249			56,21	139,29
26	PB+1	84	169			83,19	208,61
28	S+PB+A	419	991	5.065,62		3.360,48	8.902,01
29	PB+1	116	231		107,43	1.012,62	1.321,24
30	PB+1	154	254	300,74			455,14
31	PB+1	126	253	6.005,34	320,02		6.461,04
35	S+PB+C	133	373			1.197,64	1.388,55
Total		1.995	4.554				31.400,91



4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El Área 41 Sector Osteiko cuenta con un Plan Parcial definitivamente aprobado, donde se establece la ordenación pormenorizada del ámbito, en desarrollo de la ordenación estructural prevista en las Normas Subsidiarias de Urduliz vigentes. Tal como se ha indicado con anterioridad, el Plan Parcial fue aprobado entre los años 2007 y 2008, en Urduliz y Sopela respectivamente, pero sus previsiones no se han materializado todavía.

La coyuntura económica que se produjo en los años posteriores a la aprobación del Plan Parcial (2010-2018), con una restricción casi total de acceso al mercado de capitales, ralentizó, cuando no paralizó totalmente, aquellas nuevas actuaciones urbanísticas para cuyo desarrollo se precisaba una importante inversión económica. Este es el caso del Sector de Suelo Apto Para Urbanizar Residencial correspondiente al Área 41 Osteiko, cuyos costes estimados de desarrollo (urbanización y gestión) conforme al vigente PAU, ascienden a la nada despreciable cantidad de 11.232.325,65 €. Únicamente aquellas específicas actuaciones integradas de cuyo desarrollo urbanístico resulten productos que el mercado inmobiliario sea capaz de gestionar, resultan técnicamente viables. En esta situación se encuentra el Sector Osteiko, dispuesto en un entorno ambiental privilegiado, en proximidad a dos elementos tractores de la demanda, como son el ferrocarril metropolitano y el nuevo Hospital Comarcal, y donde resulta un total de 378 viviendas libres en tipología colectiva y 374 viviendas protegidas. No obstante, estas favorables circunstancias inmobiliarias, se ven lastradas por la necesidad de hacer frente a las cargas urbanísticas antes indicadas.

La razón que motiva en gran medida dichas cargas, es el resultado de la ejecución de las actuaciones contenidas en el sector, conforme a la ordenación pormenorizada contenida en el vigente Plan Parcial, el cual a su vez mantiene el esquema previsto en el instrumento de ordenación estructural que le proporciona cobertura urbanística: Normas Subsidiarias de Planeamiento de Urduliz y su posterior Modificación para adaptarse a las previsiones del Plan Territorial Parcial del Área Funcional del Bilbao Metropolitano y corrección de diversos aspectos.

Este esquema de ordenación, planteado a nivel global desde un instrumento de ordenación general del conjunto del municipio, en ocasiones no resulta la herramienta más adecuada como modelo de desarrollo a seguir. Así, ha resultado que el planteamiento de una ordenación a nivel de detalle, en coherencia con dicho esquema general, ha propiciado la necesidad de definir una serie de infraestructuras (viarias, instalaciones, etc.) que en algunas ocasiones no resultan necesarias, y que además presentan un importante coste de adaptación al territorio sobre el que se desarrolla.

Es por ello que en el momento actual resulte más que nunca necesario realizar un proceso de racionalización de los recursos económicos de los que se dispone para la transformación del sector, reconsiderando la ordenación pormenorizada del mismo, sin menoscabo del mantenimiento de su calidad urbana y sin renunciar a los estándares de dotaciones y servicios necesarios para atender a la nueva población prevista.

De la ordenación planteada inicialmente, se ha ejecutado por razones operativas, el vial de acceso al Hospital Comarcal de Urduliz, el cual conecta la calle Olabide en el municipio de Sopela con el Área 33 Torrebarri en las inmediaciones al citado Hospital y proporciona un adecuado acceso a dicha infraestructura sanitaria a nivel comarcal, facilitando una rápida conexión con el corredor Uribe-Kosta, evitando atravesar el núcleo central de Sopela. Para poder ejecutar este vial que constituye el límite sur del Sector Osteiko, se ha acudido a la técnica de ocupación anticipada con reconocimiento de derechos. De este modo, y conforme a lo establecido en el artículo 188 de la LSU, los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales incluidos o adscritos a actuaciones integradas pueden obtenerse anticipadamente mediante su ocupación directa. Ello ha supuesto, en el caso que nos ocupa, el reconocimiento a sus titulares el derecho a la edificabilidad urbanística correspondiente a los terrenos que han sido objeto de ocupación para la ejecución del citado vial, con cargo al futuro desarrollo del correspondiente área de gestión, sin necesidad de mediar previo acuerdo con el titular. Esta es la técnica utilizada para los titulares de los suelos afectados tanto en el municipio de Sopela como de Urduliz.



El Proyecto de Urbanización del Vial de Acceso al Hospital de Urduliz, elaborado por este equipo redactor, ha supuesto además la necesidad de incorporar unas determinadas medidas correctoras, protectoras, y compensatorias que ha señalada la Agencia Vasca de Agua URA, y que en la actualidad ya han sido ejecutadas. Nos estamos refiriendo concretamente a la realización del cauce de una escorrentía que no figuraba en ningún instrumento de planeamiento urbanístico, pero que a juicio de dicha Agencia era preciso ejecutar. Esto es, se ha realizado un cauce nuevo para canalizar una escorrentía de categoría 00, es decir de menos de 1 km² de cuenca de aportación, que además es discontinua en el tiempo.

Este nuevo cauce conduce las aguas desde las faldas de la Sierra que conforman las Peñas de Urduliz, hasta el río Gobelas, en el término municipal de Sopela. Se trata de un nuevo cauce de directriz ondulante, asemejando a arroyo con meandros naturales, y con una sección trapezoidal. Está conformado por piezas de escollera posteriormente vegetalizada. Esta solución se corresponde con el diseño aprobado por URA, que resuelve tanto los aspectos meramente hidráulicos como los medioambientales, permitiendo integrar la fauna y flora del entorno, en esta nueva infraestructura.

Tal como se ha señalado anteriormente, resulta igualmente preciso indicar que el esquema de ordenación planteado y la ubicación de cesiones del vigente Plan Parcial, proviene del definido en el documento de ordenación estructural jerárquicamente superior (Normas Subsidiarias de Urduliz y sus Modificaciones), lo que genera además otras disfuncionalidades.

Por un lado, al plantearse una ordenación basada en un esquema viario excesivamente rígido, basado en una malla viaria ortogonal, en cuyo interior se van disponiendo los edificios residenciales en tipología de bloque lineal según alineación a calle, sobre una orografía muy cambiante con notables diferencias de cota, se generan unos desajustes entre las rasantes de los terrenos en su estado actual y las proyectadas conforme a la nueva ordenación, tanto para la vialidad como las edificaciones previstas.

Esto supone la necesidad de acometer unas importantes actuaciones de movimiento de tierras, tanto excavaciones como rellenos, para ajustar las rasantes naturales con las previstas conforme a esta ordenación. Además, estos volúmenes no se ven compensados en el propio ámbito, lo que en definitiva implica unos sobre costes de transportes al punto de vertido de los excedentes sobrantes, así como el propio importe económico derivado de la ejecución de los movimientos de tierras así como de las estructuras de contención necesarias (muros, escolleras, taludes, etc.).

Por otra parte, este esquema viario impuesto, no respetaba en su integridad una zona de arbolado protegido lo que suponía la afectación del extremo sureste de dicha masa forestal, que debe protegerse.

Debido a todas estas razones expuestas, resulta conveniente ajustar la ordenación planteada a otra más acorde a la orografía existente respetando asimismo los elementos naturales ambientalmente sensibles que es preciso proteger, integrando también las actuaciones ya realizadas (vial de acceso al Hospital o nuevo cauce).

En cuanto a la adaptación a la legislación vigente, conforme a lo dispuesto en la Disposición transitoria cuarta de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública será exigible a todos los planes de ordenación pormenorizada y a los programas de actuación urbanizadora no aprobados definitivamente en el plazo de dos años en el caso de planes y de treinta meses en el caso de programas, ambos plazos a contar desde la fecha de entrada en vigor de esta ley. En este sentido, el Plan Parcial del Sector de Suelo Apto Para Urbanizar Residencial Área 41, actualmente vigente, fue redactado conforme a las disposiciones de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del Suelo estatal (R.D. 1346/1976), así como el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 2159/1978), que era el marco legal vigente en ese momento.

La Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco (LSU), así como los Decretos que la desarrollan, que conforme al marco competencial son el marco legal regulatorio en materia de ordenación urbanística y régimen del suelo, establecen unas disposiciones que difieren de



las contenidas en la anterior legislación estatal, referido tanto a los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, así como a los estándares dotacionales indicados en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, sobre estándares urbanísticos.

Así respecto al primer aspecto, en el artículo 80 de la LSU, así como en el artículo 10 del Decreto 123/2012, se señala que en cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado. La edificabilidad urbanística admitida para las viviendas de protección oficial de régimen tasado podrá ser sustituida por viviendas tasadas municipales en los términos establecidos en la disposición adicional octava.

Más adelante, en el artículo 82, se señala que la obligación de reserva de suelo para destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública establecida anteriormente se extiende con carácter general a los municipios de más de 3.000 habitantes y a los municipios que cuenten con núcleos continuos de suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes. Este es el caso del municipio de Urduliz, que conforme a los datos estadísticos del año 2021, disponía de una población de 5.034 habitantes.

Sobre este particular hay que señalar que el Plan Parcial original establecía una reserva para vivienda protegida de 374 viviendas (42.672 m²) que suponía el 45,77% respecto al aprovechamiento residencial total (93.240 m²). Por ello el nuevo documento deberá extender la reserva de viviendas protegidas al porcentaje antes señalado del artículo 80 de la LSU, sobre el incremento residencial.

Respecto a los estándares dotacionales recogidos en el Decreto 123/2012 de 3 de julio, sobre estándares urbanísticos, cabe señalar que la aplicación de los mismos, sobre el ámbito objeto a reordenación, resultan menos restrictivos que los previstos en el Plan Parcial actualmente vigente, por lo que su cumplimiento no va a suponer mayores dificultades.

A continuación, se describen las diferentes alternativas contempladas en el presente Borrador, siguiendo los condicionantes y criterios expuestos, y que quedan definidos gráficamente en los planos que se recogen al final de este documento. La Alternativa 0 correspondería con la situación que define el planeamiento vigente, sin modificar. Por su parte, las Alternativas 1 y 2 recogen dos distintas opciones, con objeto de cumplir con los objetivos indicados, y aplicando algunas variaciones en las directrices de ordenación concretas.

4.1. Alternativa 0

Esta alternativa consistiría en seguir con la ordenación contenida en el Plan Parcial del Sector de Suelo Apto Para Urbanizar Residencial del Área 41 Osteiko actualmente vigente desde el año 2008, y que se ha expuesto en un anterior capítulo de este documento.

Según dicho plan, la ordenación sigue el esquema viario ortogonal previsto en las Normas Subsidiarias de Urduliz. Como consecuencia, resultan unos movimientos de tierra muy importantes, con la necesidad de realizar desmontes y terraplenes de cierta magnitud. Además, no se contemplan adecuadamente la masa forestal y el nuevo cauce de la escorrentía de la esquina suroeste del ámbito.

Por otro lado, aunque se establece una reserva de vivienda protegida, es inferior a los porcentajes requeridos para los sectores de suelo urbanizable por la legislación urbanística vigente.

En el plano nº 2 del presente documento, se recoge copia del plano de calificación del suelo de las NNSS vigentes, y en el plano nº 3 la subzonificación y usos pormenorizados según el Plan Parcial vigente, que correspondería con esta Alternativa 0.



4.2. Alternativa 1

Esta ordenación consiste en el reajuste de los elementos de urbanización previstos, según los condicionantes y criterios expuestos en la introducción del presente capítulo. Para ello, se ha analizado en detalle el estado actual de los terrenos, con el fin de adecuar la ordenación del área a dicha situación.

En este sentido, y tras un largo y laborioso proceso de análisis y reestudio de la ordenación, en el que se han ido elaborando diferentes alternativas, se ha definido una solución, en la que parece haberse alcanzado el objetivo de optimizar los recursos con el adecuado nivel de calidad urbana. Para lograr tales objetivos, se ha partido de las siguientes premisas:

- Reajuste de la jerarquía y formalización del esquema viario del vigente Plan Parcial.
- Estudio y adecuación de la nueva ordenación (alineaciones y rasantes) a la realidad física existente, prestando especial atención a la adaptación a la orografía actual con objeto de evitar costosos movimientos de tierras.
- Incremento de la superficie de espacios libres, ampliando el entorno de la zona de arbolado protegido.
- Integrar en la nueva ordenación las obras realizadas de forma anticipada, correspondiente al Vial de Acceso al Hospital y el nuevo cauce que canaliza las aguas de las faldas de las Peñas de Urduliz al Río Gobelas.
- Cumplimiento de los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública según se señala en el artículo 80 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.
- Cumplimiento de los estándares dotacionales establecidos en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, sobre estándares urbanísticos.

Conforme a los criterios anteriormente expuestos, se procede al reajuste de la ordenación prevista en el planeamiento vigente que consiste en un vial de circunvalación que delimita todas las parcelas edificables de aprovechamiento privado del Plan Parcial y una malla interna, sensiblemente regular que divide toda el área interna en parcelas edificables.

En esta alternativa de ordenación del sector, se ha estudiado y reajustado este esquema para optimizar recursos y adaptarse a las necesidades actuales, con las nuevas circunstancias que incurren en los últimos años. De esta forma, manteniendo el esquema general, se ha adaptado la formalización de la malla urbana, tratando de compactarlo y evitando una ordenación tan extensiva, logrando también, como consecuencia, unas zonas libres de ocupación de mayor extensión, aptos para acoger usos de esparcimiento, y a su vez, proteger la vegetación de interés que existe en la zona.

Se ha reestudiado detalladamente tanto el trazado como las rasantes de la vialidad planteada, con una morfología más orgánica y adaptada a las características del terreno actual. Se han concentrado las cesiones tanto de espacios libres como de equipamientos en las áreas perimetrales, fundamentalmente norte y oeste salvaguardando la integridad de los elementos ambientalmente sensibles (arbolado protegido, río Gobelas) y separándose en el límite norte de posibles focos emisores acústicos (Ferrocarril metropolitano, instalaciones de Lointek).

Para desarrollar las determinaciones contenidas en la ficha específica del planeamiento municipal vigente que regula el sector, y posibilitar la gestión del área, se plantea establecer dos tipos de edificaciones: vivienda en edificación aislada, con 2 ó 3 viviendas en cada edificación, y vivienda en bloque colectivo. En la tipología de vivienda en bloque colectivo se desarrolla la nueva edificabilidad prevista, y en pequeñas edificaciones aisladas se permite y señala una normativa de sustitución para las edificaciones existentes que quedan toleradas. Alguna de estas edificaciones se encuentra incluso pre-catalogada debido a su valor patrimonial.

De esta forma, se consolidan 15 viviendas existentes con una edificabilidad residencial asociada de 4.008 m². Del incremento total residencial, de 89.232 m², 66.924 m² (75%) se destinarán a viviendas con algún régimen de protección, de los cuales 49.672 m² (55%) se destinarán a la construcción de



viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y la superficie restante 17.846 m² hasta el restante porcentaje del 75%, con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado. El 25% del incremento de la edificabilidad residencial (22.308 m²) será vivienda en régimen libre.

Dado el carácter preliminar que presenta este documento, la ubicación de las parcelas destinadas a albergar la edificabilidad (66.924 m²) de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que se ha señalado en el párrafo anterior, deberá precisarse con anterioridad a la aprobación inicial del Plan Parcial, y de acuerdo a los criterios acordados con la corporación municipal.



Plano de Zonificación y Usos Pormenorizados de la Alternativa 1

Siguiendo los condicionantes expuestos en el apartado anterior y, a la vista del entorno donde se ubica el sector, que en sus límites norte y oeste resulta contiguo a áreas industriales, se prevén ubicar hacia estas zonas las reservas de suelo libres de edificación destinadas a espacios libres, con el fin de crear un colchón de separación con las zonas donde puedan ubicarse usos no adecuados o incompatibles en las proximidades del uso residencial. En estos espacios libres se mantiene el encinar existente dentro de la zona.

En el plano nº 6 del presente documento, se recoge la definición gráfica de la subzonificación propuesta en esta Alternativa 1, y que se cuantifica a continuación.



CUADRO DE ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS

ALTERNATIVA 1

Subzona	Superficie subzona %	m ²	Edificabilidad m ²	Nº Viviendas ud
---------	-------------------------	----------------	----------------------------------	--------------------

ZONAS RESIDENCIALES

ZRA Vivienda aislada

ZRA-1	0,70%	1.110,84	373	2
ZRA-2	1,01%	1.600,07	231	2
ZRA-3	1,93%	3.057,53	991	2
ZRA-4	1,49%	2.352,54	532	2
ZRA-5	0,99%	1.564,26	507	2
ZRA-6	1,82%	2.884,48	1.374	5
Total ZRA	7,95%	12.569,72	4.008	15

ZRB Vivienda colectiva

(modular)

ZRB-1	3,86%	6.098,41	15.917	17,84%	137
ZRB-2	1,09%	1.718,29	6.855	7,68%	59
ZRB-3	2,23%	3.520,06	5.926	6,64%	51
ZRB-4	1,97%	3.121,92	7.436	8,33%	64
ZRB-5	2,56%	4.047,29	9.179	10,29%	79
ZRB-6	0,68%	1.080,37	2.324	2,60%	20
ZRB-7	1,06%	1.678,86	2.324	2,60%	20
ZRB-8	2,39%	3.782,25	6.855	7,68%	59
ZRB-9	1,54%	2.439,67	4.531	5,08%	39
ZRB-10	1,80%	2.840,94	5.577	6,25%	48
ZRB-11	2,15%	3.403,88	6.480	7,26%	54
ZRB-12	6,79%	10.745,98	15.828	17,74%	132
Total ZRB	28,12%	44.477,92	89.232	100,00%	762

TOTAL ZONAS RESID. **36,07%** **57.047,64** **93.240** **777**

RESERVA PARA DOTACIONES

ELP Espacios libres públicos

ELP-1	2,01%	3.174,17		
ELP-2	5,15%	8.145,27		
ELP-3	19,28%	30.498,22		
ELP-4	1,68%	2.660,19		
ELP-5	0,36%	572,13		
Total ELP	28,48%	45.049,98	0,00	

ECP Equipamiento colectivo público

m²m²t / m²s

ECP-1	2,68%	4.231,78	2.962,25	0,70
ECP-2	1,06%	1.669,05	1.168,34	0,70
Total EP	3,73%	5.900,83	4.130,58	0,70

EP Equipamiento privado

Comercial

Social

EPC-1.1	Planta baja de ZRB-1	530	
EPC-1.2	Planta baja de ZRB-1	310	
EPS-1.1	Planta baja de ZRB-1		1.260
EPS-1.2	Planta baja de ZRB-1		420
EPC-2	Planta baja de ZRB-2	350	
EPS-2	Planta baja de ZRB-2		640
EPC-3	Planta baja de ZRB-3	370	
EPS-3	Planta baja de ZRB-3		800
Parcial EPC/S		1.560	3.120
Total EPC/S	0,00%	0,00	4.680

TOTAL DOTACIONES **32,21%** **50.950,81** **8.810,58**



CUADRO DE ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS	ALTERNATIVA 1
---	----------------------

Subzona	Superficie subzona % m²	Edificabilidad m²	Nº Viviendas ud
---------	---	----------------------	--------------------

SISTEMA DE COMUNICACIONES PÚBLICAS

ZVS Vialidad de uso segregado			
--------------------------------------	--	--	--

ZVS-1	9,11%	14.408,08	
ZVS-2	1,01%	1.604,65	
ZVS-3	2,37%	3.756,71	
ZVS-4	2,32%	3.673,47	
ZVS-5	0,78%	1.230,32	
ZVS-6	4,66%	7.367,32	
ZVS-7	1,47%	2.330,64	
ZVS-8	0,28%	439,62	
ZVS-9	0,15%	242,33	
ZVS-10	0,10%	153,93	
Total ZVS	22,26%	35.207,07	0,00

ZVC Vialidad de uso compartido			
---------------------------------------	--	--	--

ZVC-1	0,27%	421,30	
ZVC-2	0,41%	642,57	
ZVC-3	0,48%	754,64	
Total ZVC	1,15%	1.818,51	0,00

ZVP Vialidad de uso peatonal			
-------------------------------------	--	--	--

ZVP-1	0,33%	528,16	
ZVP-2	0,26%	411,61	
ZVP-3	0,26%	414,13	
ZVP-4	0,06%	93,43	
Total ZVP	0,91%	1.447,33	0,00

ZVA Aparcamiento			
-------------------------	--	--	--

ZVA-1	0,46%	724,80	
Total ZVA	0,46%	724,80	0,00

TOTAL SIST. COMUNIC.	24,78%	39.197,71	0,00
-----------------------------	---------------	------------------	-------------

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

DPH-1	1,72%	2.714,02	
DPH-2	3,94%	6.231,20	0,00
TOTAL D.P.HIDRÁUL.	5,66%	8.945,22	0,00

SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

SGF-1	1,29%	2.037,52	0,00
TOTAL S.G. FERROV.	1,29%	2.037,52	0,00

		Público	Privado	Viv. (nueva mod.)
		4.130,58	97.920,00	
TOTAL SECTOR A-41	100,00%	158.178,90	102.050,58	777



En cuanto al cumplimiento de los estándares dotacionales, se debe observar principalmente lo requerido en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, en cuyo artículo 9 se indican los siguientes estándares de dotaciones locales en suelo urbanizable que deberán ser aplicados en la ordenación del sector.

ESTÁNDARES DE DOTACIONES LOCALES (D. 123/2012)	m ² s.	m ² t.c.	nº	ALTERNATIVA 1
Art. 9.1.a) Dotaciones públicas red de sistemas locales:				
10 m ² / 25 m ² t.c.	97.920,00	39.168,00		45.049,98
no será inferior al 15%, sin computar SG	156.141,38	23.421,21		
Art. 9.1.b) Para aparcamiento de vehículos				
0,35 plazas / 25 m ² t.c. en parcela privada	97.920,00		1.371	
0,15 plazas / 25 m ² t.c. en terrenos públicos	97.920,00		588	
Art. 9.1.c) Equipamientos privados red sistemas locales:				
1 m ² t.c. / 25 m ² t.c.	93.240,00	3.729,60		4.130,58
Art. 9.2) Reservas mínimas para vegetación:				
1 árbol / 1 nueva vivienda	762		762	

A pesar de la necesidad de adaptar el planeamiento urbanístico, considerando los objetivos previstos, el cambio afectaría únicamente a la ordenación de carácter pormenorizada. Así, se mantiene el uso global residencial, así como las determinaciones estructurales, principalmente la edificabilidad máxima permitida. De esta forma, la adecuación se propone mediante la figura de Modificación del Plan Parcial, que serviría para modificar la ordenación pormenorizada.

4.3. Alternativa 2

Además de la solución planteada en la Alternativa 1, en el reestudio se han analizado otras opciones de ordenación para el Sector Osteiko, con el mismo propósito de adaptarlo a los criterios que motivan la Modificación del Plan Parcial, entre las que se encuentra la presente opción denominada como Alternativa 2.

Esta propuesta se basa en una estructura viaria similar a la Alternativa 1, donde a todas las nuevas calles que dan frente a las parcelas residenciales previstas se le da un carácter de uso segregado. De esta forma, se plantea también una redistribución de las parcelas residenciales respecto a la Alternativa 1, situándose todas las parcelas de vivienda libre junto al vial de circunvalación propuesto en orientación sur y oeste, mientras que las parcelas de vivienda protegida se integran en el interior de la trama urbana. Por otro lado, parte de los espacios libres se sitúan en el lado este del ámbito, hacia la zona de Torrebarri, dando continuidad al parque de la Iglesia de Santa María.

Los criterios y objetivos de calidad urbana siguen siendo similares a la Alternativa 1. Igualmente se mantienen los estándares de vivienda protegida establecida en el artículo 80 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, donde se señala que en cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado.

De esta forma, se consolidan 15 viviendas existentes con una edificabilidad residencial asociada de 4.008 m². Del incremento total residencial, de 89.232 m², 66.924 m² (75%) se destinarán a viviendas con algún régimen de protección, de los cuales 49.672 m² (55%) se destinarán a la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y la superficie restante 17.846 m² hasta el restante porcentaje del 75%, con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado. El 25% del incremento de la edificabilidad residencial (22.308 m²) será vivienda en régimen libre.



Al igual que se indica respecto a la alternativa 1 y considerando el carácter preliminar que presenta este documento, la ubicación de las parcelas destinadas a albergar la edificabilidad (66.924 m²) de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que se ha señalado en el párrafo anterior, deberá precisarse con anterioridad a la aprobación inicial del Plan Parcial, y de acuerdo a los criterios acordados con la corporación municipal.



Plano de Zonificación y Usos Pormenorizados de la Alternativa 2

De la misma forma, al igual que en la Alternativa 1, el grueso de los espacios libres y usos dotacionales se sitúan en el lado oeste y norte del ámbito, junto a las áreas industriales, con el fin de crear un colchón de separación con las zonas donde puedan ubicarse usos no adecuados o incompatibles en las proximidades del uso residencial. Por otro lado, al disponer los bloques de viviendas libres junto al vial perimetral, se posibilita la ampliación del parque de Torrebarri junto a la Iglesia Santa María, hacia el Sector Osteiko.

En el plano nº 7 del presente documento, se recoge la definición gráfica de la subzonificación propuesta en esta Alternativa 2, y que se relaciona a continuación.



CUADRO DE ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS

ALTERNATIVA 2

Subzona	Superficie subzona		Edificabilidad	Nº Viviendas	
	%	m²			ud

ZONAS RESIDENCIALES

ZRA Vivienda aislada

ZRA-1	0,70%	1.110,84	373		2
ZRA-2	1,01%	1.600,07	231		2
ZRA-3	1,93%	3.057,53	991		2
ZRA-4	1,49%	2.352,54	532		2
ZRA-5	0,99%	1.564,26	507		2
ZRA-6	1,82%	2.884,48	1.374		5
Total ZRA	7,95%	12.569,72	4.008		15

ZRB Vivienda colectiva

(modular)

ZRB*-1	3,86%	6.098,41	15.917	17,84%	137
ZRB*-2	1,09%	1.718,29	6.855	7,68%	59
ZRB*-3	2,23%	3.520,06	5.926	6,64%	51
ZRB*-4	1,97%	3.121,92	7.436	8,33%	64
ZRB*-5	2,56%	4.047,29	9.179	10,29%	79
ZRB*-6	0,68%	1.080,37	2.324	2,60%	20
ZRB*-7	1,06%	1.678,86	2.324	2,60%	20
ZRB*-8	2,13%	3.374,54	6.855	7,68%	59
ZRB*-9	1,42%	2.251,10	4.531	5,08%	39
ZRB*-10	1,68%	2.661,63	5.577	6,25%	48
ZRB-11	0,98%	1.551,81	3.240	3,63%	27
ZRB-12	0,99%	1.558,90	3.240	3,63%	27
ZRB-13	6,79%	10.745,98	15.828	17,74%	132
Total ZRB	27,44%	43.409,16	89.232	100,00%	762

TOTAL ZONAS RESID. **35,39%** **55.978,88** **93.240** **777**

RESERVA PARA DOTACIONES

ELP Espacios libres públicos

ELP-1	2,01%	3.174,17		
ELP-2	5,15%	8.145,27		
ELP-3	16,79%	26.557,77		
ELP-4	1,68%	2.660,19		
ELP-5	0,36%	572,13		
ELP-6	1,21%	1.906,08		
Total ELP	27,19%	43.015,61	0,00	

ECP Equipamiento colectivo público

m²

m²t / m²s

ECP-1	2,68%	4.231,78	2.962,25	0,70
ECP-2	1,06%	1.669,05	1.168,34	0,70
Total EP	3,73%	5.900,83	4.130,58	0,70

EP Equipamiento privado

Comercial

Social

EPC-1.1	Planta baja de ZRB*-1	530		
EPC-1.2	Planta baja de ZRB*-1	310		
EPS-1.1	Planta baja de ZRB*-1		1.260	
EPS-1.2	Planta baja de ZRB*-1		420	
EPC-2	Planta baja de ZRB*-2	350		
EPS-2	Planta baja de ZRB*-2		640	
EPC-3	Planta baja de ZRB*-3	370		
EPS-3	Planta baja de ZRB*-3		800	
Parcial EPC/S		1.560	3.120	
Total EPC/S	0,00%	0,00	4.680	

TOTAL DOTACIONES **30,92%** **48.916,44** **8.810,58**



CUADRO DE ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS			ALTERNATIVA 2
Subzona	Superficie subzona % m²	Edificabilidad m²	Nº Viviendas ud
SISTEMA DE COMUNICACIONES PÚBLICAS			
ZVS Vialidad de uso segregado			
ZVS-1	9,63%	15.237,82	
ZVS-2	1,01%	1.604,65	
ZVS-3	2,37%	3.756,71	
ZVS-4	2,32%	3.673,47	
ZVS-5	0,89%	1.409,16	
ZVS-6	1,14%	1.807,35	
ZVS-7	0,78%	1.230,32	
ZVS-8	4,66%	7.367,32	
ZVS-9	1,47%	2.330,64	
ZVS-10	0,28%	439,62	
ZVS-11	0,15%	242,33	
ZVS-12	0,10%	153,93	
Total ZVS	24,82%	39.253,32	0,00
ZVC Vialidad de uso compartido			
ZVC-1	0,27%	421,30	
ZVC-2	0,41%	642,57	
ZVC-3	0,48%	754,64	
Total ZVC	1,15%	1.818,51	0,00
ZVP Vialidad de uso peatonal			
ZVP-1	0,26%	414,13	
ZVP-2	0,06%	90,08	
Total ZVP	0,32%	504,21	0,00
ZVA Aparcamiento			
ZVA-1	0,46%	724,80	
Total ZVP	0,46%	724,80	0,00
TOTAL SIST. COMUN.	26,74%	42.300,84	0,00
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO			
DPH-1	1,72%	2.714,02	
DPH-2	3,94%	6.231,20	0,00
TOTAL D.P.HIDRÁUL.	5,66%	8.945,22	0,00
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO			
SGF-1	1,29%	2.037,52	0,00
TOTAL S.G. FERROV.	1,29%	2.037,52	0,00
		Público	Privado
		4.130,58	97.920,00
TOTAL SECTOR A-41	100,00%	158.178,90	102.050,58
			777

En cuanto al cumplimiento de los estándares dotacionales, se debe observar principalmente lo requerido en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, en cuyo artículo 9 se indican los siguientes estándares de dotaciones locales en suelo urbanizable.



ESTÁNDARES DE DOTACIONES LOCALES (D. 123/2012)	Parámetro	m ² s.	m ² t.c.	nº	ALTERNATIVA 1
<i>Art. 9.1.a) Dotaciones públicas red de sistemas locales:</i>					
10 m ² / 25 m ² t.c.	97.920,00	39.168,00			43.015,61
no será inferior al 15%, sin computar SG	156.141,38	23.421,21			
<i>Art. 9.1.b) Para aparcamiento de vehículos</i>					
0,35 plazas / 25 m ² t.c. en parcela privada	97.920,00			1.371	
0,15 plazas / 25 m ² t.c. en terrenos públicos	97.920,00			588	
<i>Art. 9.1.c) Equipamientos privados red sistemas locales:</i>					
1 m ² t.c. / 25 m ² t.c.	93.240,00		3.729,60		4.130,58
<i>Art. 9.2) Reservas mínimas para vegetación:</i>					
1 árbol / 1 nueva vivienda	762			762	

Los estándares requeridos serían los mismos que en la Alternativa 1, puesto que se mantienen los parámetros estructurales sobre los que se aplican. Al situar dos parcelas residenciales junto al vial perimetral, se reduce ligeramente la superficie de espacios libres respecto a la Alternativa 1, aunque se garantiza igualmente el cumplimiento de los estándares.

5. OTRAS CONSIDERACIONES

Aun considerando el carácter preliminar del presente documento, y en aras a un adecuado crecimiento urbanístico, consensuado y acorde a los criterios municipales, deberán observarse los siguientes aspectos que se concretarán en el Plan Parcial con anterioridad a su aprobación inicial:

- La ubicación de las parcelas destinadas a albergar la edificabilidad (66.924 m²) de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, deberá precisarse conforme a los criterios que se acuerden con la corporación municipal.
- Para garantizar la vida urbana de relación, deberán preverse, en determinadas parcelas, los usos comerciales y sociales en las plantas bajas de las edificaciones.
- Deberá establecerse como sistema de gestión el de Concertación.
- El trazado y características de la red de bidegorris prevista en el Plan Parcial será consensuado con el Ayuntamiento de Urduliz, al objeto de garantizar su integración y continuidad no solo dentro de la red municipal, sino con la del resto de la comarca.
- Se definirá la ubicación de las zonas de contenedores de recogida de residuos sólidos urbanos, en determinadas áreas específicas, a modo de islas, de modo y manera que no ocasionen molestias a los vecinos y se facilite su recogida por parte de los servicios públicos encargados.

6. CONCLUSIÓN

El Sector de Suelo Apto Para Urbanizar A41 Osteiko cuenta con un Plan Parcial aprobado definitivamente desde el año 2008, pero que no ha sido materializado hasta la actualidad. Dado el tiempo transcurrido desde dicha aprobación, se plantea una modificación del Plan Parcial para adecuar su contenido a nuevos criterios de mayor sostenibilidad y adaptación al medio, y actualizarlo a las intervenciones ejecutadas anticipadamente en el contexto de la obra del Vial de Acceso al Hospital de Urduliz, así como a la legislación urbanística vigente, tal como se ha expuesto en el presente borrador del plan.

En una primera parte de este documento, se ha recogido un resumen de los datos de partida y la información urbanística que condiciona la ordenación del ámbito, como son las determinaciones del



planeamiento general y el plan parcial vigentes, las características del ámbito, de las parcelas y las edificaciones que se incluyen.

Posteriormente se han expuesto las opciones planteadas, describiendo sus características principales y recogiendo los cuadros de zonificación pormenorizada resultantes de la ordenación reflejada gráficamente en planos.

La Alternativa 0 sería la resultante de continuar con el planeamiento vigente, que responde a una realidad urbanística anterior. Esta situación dificultaría el desarrollo del ámbito, motivo por el que se ha considerado necesario proceder a su modificación.

En la Alternativa 1 para la modificación se plantea una vialidad perimetral, adaptada a la orografía del ámbito, que se complementa interiormente con una estructura de viales secundarios dando servicio a las distintas parcelas residenciales, dejando libre de edificación todo el lado oeste, hacia el municipio de Sopela. Esta estructura viaria se adapta de forma más adecuada a la topografía del ámbito que la trama ortogonal definida anteriormente, evitando buena parte de los movimientos de tierra y tratando de compensar las necesarias en el propio ámbito. La Alternativa 2 también plantea una estructura viaria similar, pero en este caso, se proponen bloques residenciales hacia el lado oeste. En ambas alternativas se protegen el encinar o los cauces fluviales, y se da cumplimiento a los estándares dotacionales.

Este documento constituye el primer borrador o avance de la Modificación del Plan Parcial del Área 41 Sector Osteiko. En las siguientes fases se definirá con mayor detalle la ordenación de la alternativa seleccionada, y se procederá a la tramitación urbanística y aprobación administrativa del plan.

En Bilbao, octubre de 2024

AJURIAGUERRA TRES, SLP
ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA

El Arquitecto Director

Fdo.: Pablo Estefanía Angulo

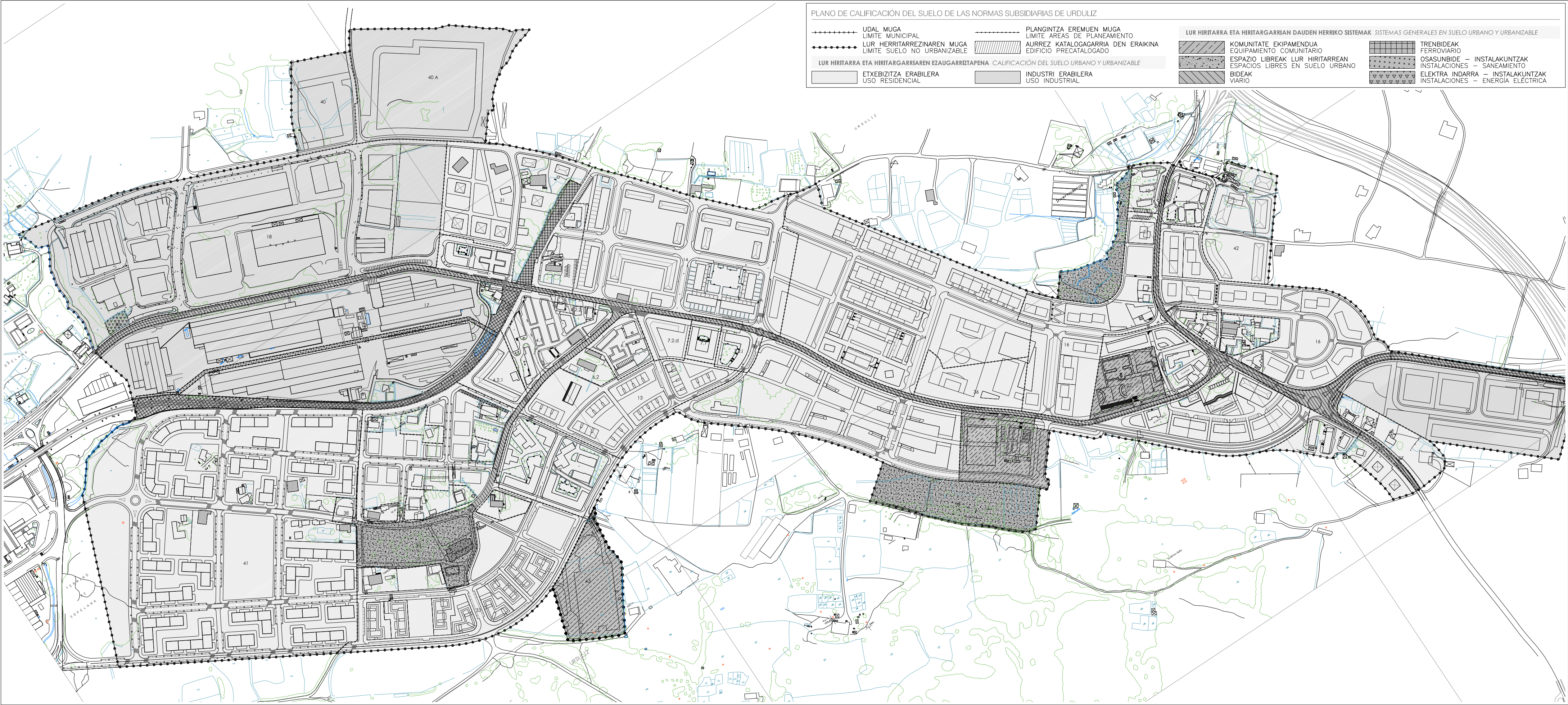


PLANOS

Se incluyen en el presente documento los planos que se relacionan a continuación:

<i>Nº Plano</i>	<i>Referencia</i>	<i>Designación</i>	<i>Escala</i>
1	I-01-A	Situación	1/6.000
2	IU-01-A	Planeamiento urbanístico municipal: NNSS vigentes	1/4.000
3	IU-01-B	Plan Parcial vigente: subzonificación y usos pormenorizados (Alternativa 0)	1/2.000
4	IE-01-A	Topográfico y ámbito de actuación	1/2.000
5	IE-02-A	Identificación de las parcelas y edificaciones existentes	1/2.000
6	OZ-01-A	Alternativa 1: Subzonificación y usos pormenorizados	1/2.000
7	OZ-02-A	Alternativa 2: Subzonificación y usos pormenorizados	1/2.000





ERAGILEA / PROMOTOR:

Comisión Gestora
del Área 41 Sector Osteiko de Urduliz

IDAZLARI-TALDEA / EQUIPO REDACTOR:

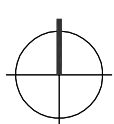
PAZ ESTEBE-ARNA ANGULO
Sua: ARKITEKTOK / FDS: ARQUITECTOS:

A+
J3

ESKALA GRAFIKO(A)K / ESCALA(S) GRÁFICA(S):

1/4.000

0m 50m 100m 200m



NEURRIA(K) / ESCALA(S):

1/4.000

DATA / FECHA:

2024KO URRIA
OCTUBRE 2024

URDULIZ UDALERRIKO 41 ALDEA OSTEIKO SEKTOREKO PLAN PARTZIALAREN ALDAKETA. PLANAREN ZIRIBORROA
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL ÁREA 41 SECTOR OSTEIKO DEL MUNICIPIO DE URDULIZ. BORRADOR DEL PLAN

PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE:

UDAL HIRIGINTZA—PLANGINTZA: INDARREAN DAUDEN ARAU SUBSIDIARIOAK
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL: NNSS VIGENTES

PLANU ZK. / PLANO Nº:

2

ERREFERENTZIA / REFERENCIA:

IU-01-A

1 DE 1 ARTEAN

ZONAS RESIDENCIALES	EDIFICABILIDAD (m2)	SUPERFICIE (m2)
---------------------	---------------------	-----------------

RESERVA PARA DOTACIONES	EDIFICABILIDAD (m2)	SUPERFICIE (m2)
-------------------------	---------------------	-----------------

EN PLANTA BAJA DE EDIFICIO DE VIVIENDAS

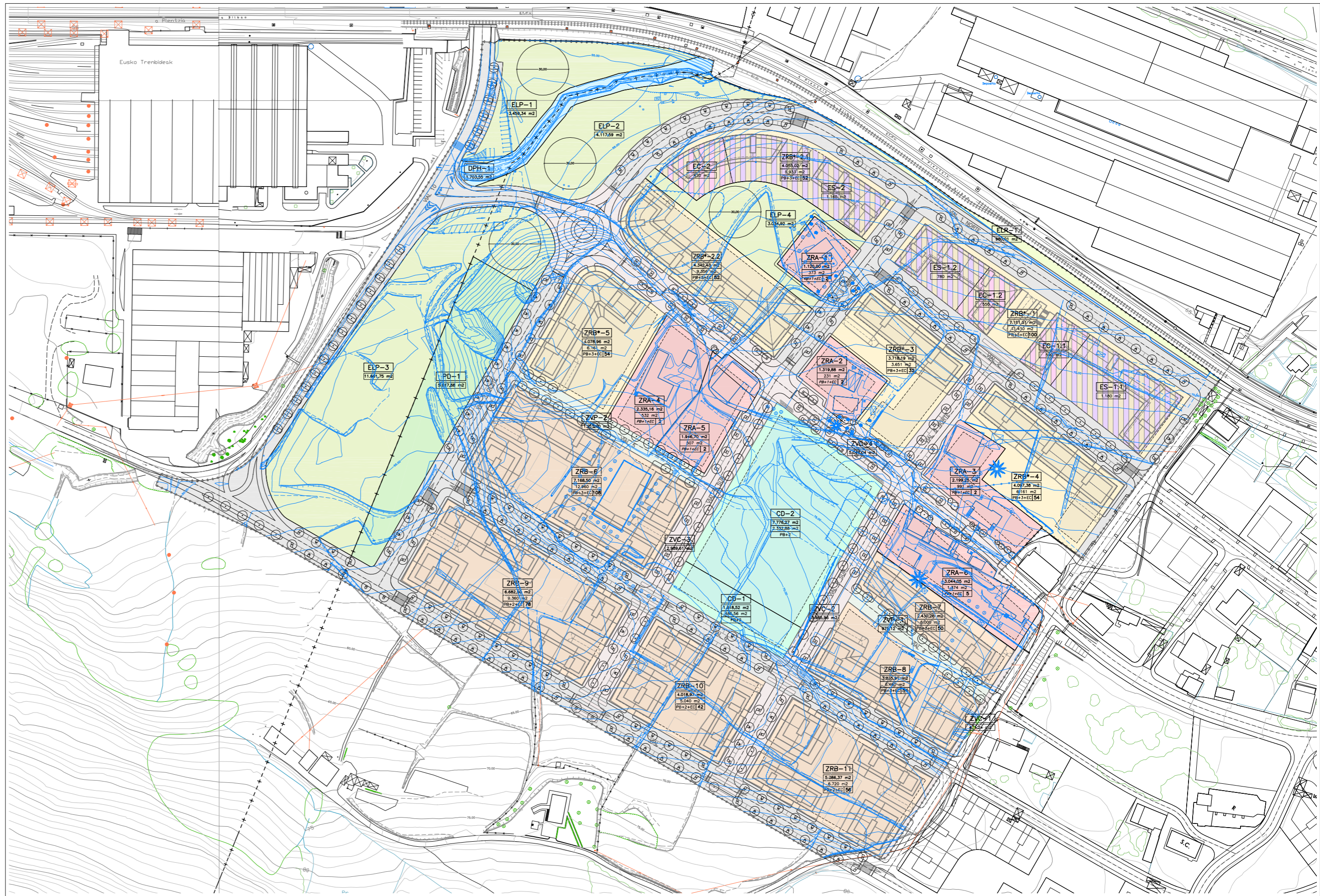
SISTEMA DE COMUNICACIONES PÚBLICAS	EDIFICABILIDAD (m2)	SUPERFICIE (m2)
------------------------------------	---------------------	-----------------

DPH	DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO	-	1.703.55
-----	----------------------------	---	----------

TOTAL ÁMBITO ÁREA 41 OSTEIKO	100.738,44	158.178,90
-------------------------------------	------------	------------

Subzona descrita	ZRB-8	
Superficie parcela	4.159,36 m ²	
Edificabilidad máxima	7.200 m ²	
Nº Máximo de plantas	PB+3	60

Nº Max. de Viviendas



IDAZLARI-TALDEA / EQUIPO REDACTOR:

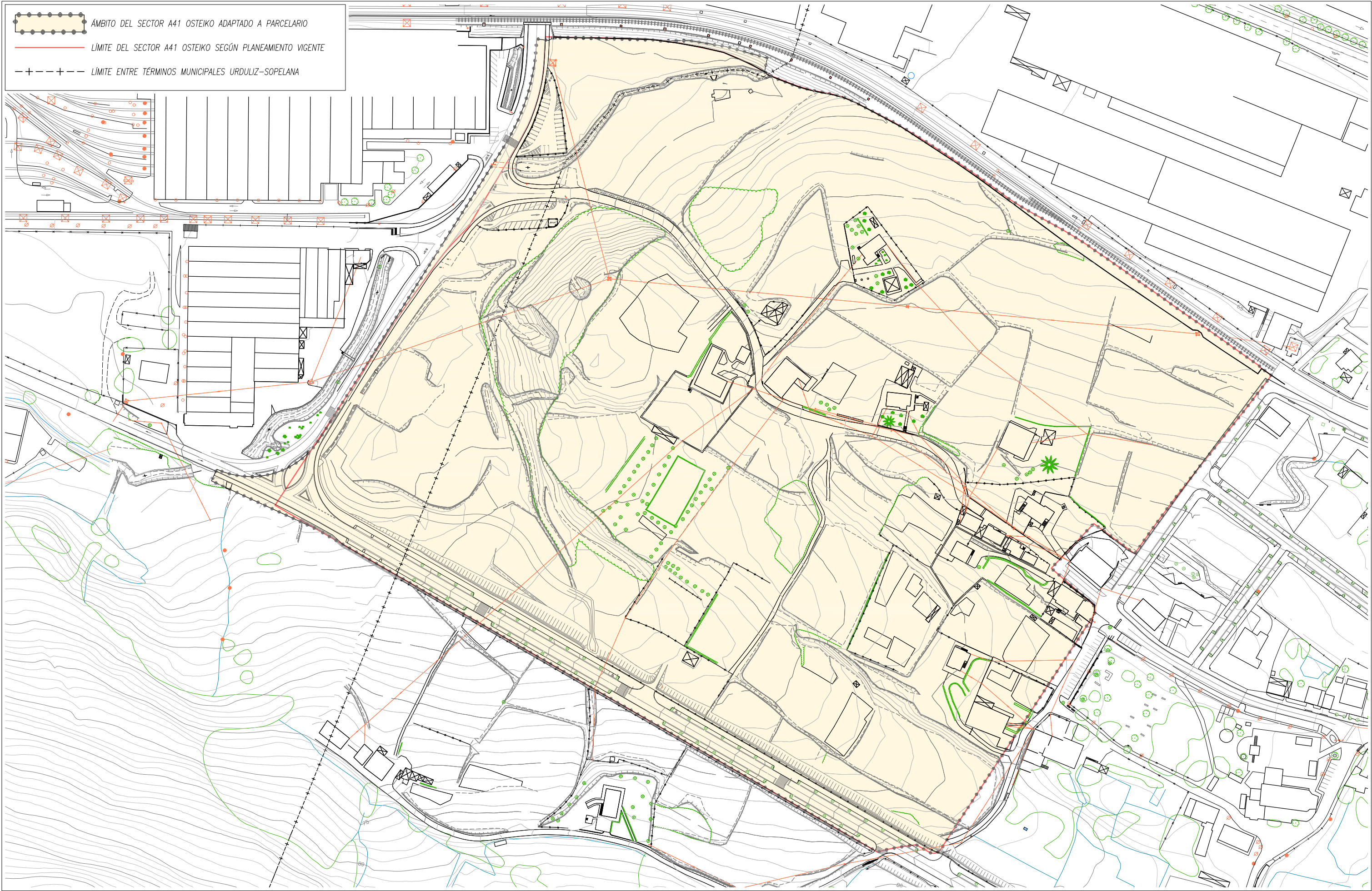
 PABLO ESTEFANÍA ANGULO
 Stua: ARKITEKTOAK / Fdo: ARQUITECTOS:

A+
J3

NEURRIA(K) / ESCALA(S):	1/2.000
DATA / FECHA:	2024KO URRIA OCTUBRE 2024



<p align="center">URDULIZ UDALERRIKO 41 ALDEA OSTEOKO SEKTOREKO PLAN PARTZIALAREN ALDAKETA. PLANAREN ZIRIBORROA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL ÁREA 41 SECTOR OSTEOKO DEL MUNICIPIO DE URDULIZ. BORRADOR DEL PLAN</p>	
<p>PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE:</p> <p>INDARREAN DAGOEN PLAN PARTZIALA: AZPIZONIFIKAZIOA ETA ERABILERA XEHATUAK (O ALTERNATIBAK) / PLAN PARCIAL VIGENTE: SUBZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS (ALTERNATIVA 0)</p>	



PLANU ZK. / PLANO Nº:	3
ERREFERENTZIA / REFERENCIA:	IU-01-B
	1 DE 1 ARTEAN







CUADRO DE ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS



ZONAS RESIDENCIALES			EDIFICABILIDAD (m2)		SUPERFICIE (m2)
	ZRA	VIVIENDA AISLADA	15 viv.:	4.008	12.569,72
	ZRB	VIVIENDA COLECTIVA	762 viv.:	89.232	44.477,92
		TOTAL RESIDENCIAL	777 viv.:	93.240	57.047,64

RESERVA PARA DOTACIONES			EDIFICABILIDAD (m2)	SUPERFICIE (m2)
	ELP	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	—	45.049,98
	ECP	EQUIPAMIENTO COLECTIVO PÚBLICO	4.130,58	5.900,83

EQUIPAMIENTO PRIVADO EN PLANTA BAJA DE EDIFICIO DE VIVIENDAS

	EPC EQUIPAMIENTO PRIVADO COMERCIAL	1.560	—
	EPS EQUIPAMIENTO PRIVADO SOCIAL	3.120	—
	TOTAL DOTACIONAL	8.810,58	50.950,81

SISTEMA DE COMUNICACIONES PÚBLICAS			EDIFICABILIDAD (m2)	SUPERFICIE (m2)
	ZVS	VIALIDAD DE USO SEGREGADO	—	35.207,07
	ZVC	VIALIDAD DE USO COMPARTIDO	—	1.818,51
	ZVP	VIALIDAD DE USO PEATONAL	—	1.447,33
	ZVA	APARCAMIENTO	—	724,80
		TOTAL VIALIDAD		39.197,71

	DPH	DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO	–	8.945,22
	SGF	SISTEMA GENERAL FERROVIARIO	–	2.037,52

TOTAL ÁMBITO ÁREA 41 OSTEIKO	102.050,58	158.178,90
-------------------------------------	------------	------------



●●●●●●●● LÍMITE DEL SECTOR A41 OSTEIKO

----- AFECIONES DEL FF.CC.: LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO

----- AFECIONES DEL FF.CC.: LÍNEA DE SERVIDUMBRE

Subzona descrita

Superficie parcela	ZRD-U 3.782.25 m ²
--------------------	----------------------------------

Edificabilidad máxima	6.855 m2
-----------------------	----------

Nº Máximo de plantas	PB+3+AT	59
----------------------	---------	----

Nº Max. de Viviendas

