



Sestaoko Udala  
Ayuntamiento de Sestao



Hirigintzako Zerbitzu Teknikoak  
Servicios Técnicos de Urbanismo

<b>SOLICITUD</b>	<b>LICENCIA DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANA DE SERVICIO PÚBLICO</b>
<b>SOLICITANTE</b>	<b>LUIS CARLOS DELGADO ORTIZ (SESTAO BERRI 2010, S.A.)</b>
<b>TIPO DE OBRA:</b>	<b>CONSTRUCCION DE RED DE DISTRIBUCION DE AGUA CALIENTE (DISTRICT HEATING. FASE 2)</b>
<b>EMPLAZAMIENTO</b>	<b>SUBSUELO DE LA CALLE LOS BAÑOS Y PARQUE EL SOL (ARI. TXABARRI- EL SOL)</b>
<b>PEM</b>	<b>455.646,67€</b>
<b>RGE Nº</b>	<b>ES202008943/2020-06-24</b>
<b>REST</b>	<b>01.063/2020_06_26</b>

## ANTECEDENTES

Por Decreto de Alcaldía de fecha 8 de agosto de 2018 se otorga Concesión Administrativa a favor de la Sociedad Publica Sestao Berri 2010 S.A., del subsuelo de la plaza de Vicente Díez, para la edificación de un local destinado a infraestructuras urbanas.

Por Decreto de Alcaldía de fecha 8 de agosto de 2018 se concede licencia de obra a favor de la Sociedad Publica Sestao Berri 2010 S.A., conforme al "Proyecto de ejecución de un local para una infraestructura del ARI en la Plaza Vicente Díez" redactado por los arquitectos D. Aitor Fernandez Oneka y D. Jon Laurenz Senosiain, de la mercantil ONEKA ARQUITECTURA, SLP., para la edificación de un local semisótano destinado a contenedor de infraestructuras urbanas en la plaza Vicente Díez.

Por Decreto de Alcaldía de fecha 28 de enero de 2019 se concede autorización de inicio de obras a favor de la Sociedad Publica Sestao Berri 2010 S.A., conforme al "Proyecto de ejecución de un local para una infraestructura del ARI en la Plaza Vicente Díez" y su anexo "Proyecto de ejecución para la reposición de la urbanización de la plaza Vicente Díez", " redactados por los arquitectos D. Aitor Fernandez Oneka y D. Jon Laurenz Senosiain, de la mercantil ONEKA ARQUITECTURA, SLP., para el inicio de las obras de construcción de un local semisótano destinado a contenedor de infraestructuras urbanas en la plaza Vicente Díez.

---

## INFORME TÉCNICO

### A. SITUACIÓN URBANÍSTICA

El planeamiento urbanístico que le afecta es el siguiente:

- Plan General de Ordenación Urbana de Sestao, aprobado y publicado en el BOB de fecha 10 de abril de 2000.
- Modificación Puntual del PGOU en el ámbito del ARI, publicada en el BOB de fecha 27 de agosto de 2001.
- Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior del ARI TXABARRI-EL SOL, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 25 de enero de 2000 y publicado en el BOB de fecha 17 de julio de 2000; modificación 1ª aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 27 de febrero de 2007 y publicado en el BOB de fecha 2 de abril de 2007; modificación 2ª aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 de julio de 2008 y publicado en el BOB de fecha 23 de septiembre de 2008; y



Sestaoko Udala  
Ayuntamiento de Sestao

Hirigintzako Zerbitzu Teknikoak  
Servicios Técnicos de Urbanismo

modificación 3ª aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 30 de julio de 2013 y publicado en el BOB de fecha 8 de agosto de 2013; modificación 4ª aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 10 de diciembre de 2018 y publicado en el BOB de fecha 18 de enero de 2019.

El Plan General de Ordenación Urbana de Sestao define el Área de Reparto Residencial nº 4 Txabarri- El Sol en la que se ha delimitado un "Área de Rehabilitación Integrada" (ARI.) y la figura para su desarrollo urbanístico pormenorizado es el Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior (P.E.R.R.I.) del Barrio Txabarri-El Sol.

El ámbito de actuación del presente proyecto se limita a la distribución de agua caliente de los siguientes edificios: por un lado, c/ Los Baños nº 51, 49, 47 y 45 y por otro lado, c/ Txabarri nº 37, 39, 43, 47, 49, 57 y 59. La red de calor planteada se dividirá en dos ramales principales.

- Un primer ramal transcurrirá desde la sala de calderas a lo largo del parque el Sol, en paralelo a la calle Txabarri, hasta su encuentro con la calle La Galana. La diferencia de altura a superar será prácticamente nula en el primero de los ramales.
- El segundo de los ramales, de menor longitud, transcurrirá en dirección a la calle Los Baños. El segundo ramal deberá superar un desnivel aproximado de 15 m.

**En una futura actuación, que no forma parte de este proyecto, se prevé la continuación de la red distribuidora de agua caliente para abastecer los siguientes edificios: por un lado, c/ Taxabarri 65, 67, 69 y 73; por otro lado, c/ 25 de diciembre nº 20 y por último, edificio Orixe nº6 y Oquillo. Dicha actuación deberá coincidir en el tiempo con las obras de urbanización de la UE1 del PERRI Txabarri-Sol (4ª modificación).**

## **B. NORMATIVA URBANISTICA DEL PLAN GENERAL DE SESTAO**

TITULO SEXTO. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

CAPITULO TERCERO. CLASIFICACION DE LOS USOS SEGÚN SU NATURALEZA

SECCIÓN CUARTA. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (USO 4)

### **Artículo 6.3.4. Condiciones particulares del uso de red viaria.**

*6. La red viaria local prevista por el Plan deberá quedar integrada en el dominio público mediante los mecanismos de gestión legalmente establecidos.*

*En consecuencia, tanto el uso de la superficie como del subsuelo estarán sujetos al régimen general del dominio público.*

*En superficie únicamente podrán autorizarse, además de las instalaciones propias de la vialidad rodada y peatonal, las públicas relativas al amueblamiento urbano, tales como farolas, bancos, jardineras, marquesinas de transporte colectivo, etc., y excepcionalmente otras de uso especial y privativo tales como buzones de correos, instalaciones de teléfonos, quioscos de venta de prensa o de cupones, etc.*

*Asimismo serán autorizables, mediante concesión, las instalaciones relativas al uso de estación de servicio (uso 1.4), siempre que cumplan con la reglamentación sectorial de Industria y lo informen favorablemente los servicios de Urbanismo y de Circulación.*

**En el subsuelo del dominio público únicamente podrán autorizarse los usos relativos a instalaciones urbanas,** transportes colectivos (metro y ferrocarril) y aparcamientos, tanto para residentes como rotatorios, en régimen de concesión. Asimismo el Ayuntamiento podrá autorizar mediante concesión el uso de aparcamiento cuando se trate de mejorar las condiciones de



Sestaoko Udala  
Ayuntamiento de Sestao

Hirigintzako Zerbitzu Teknikoak  
Servicios Técnicos de Urbanismo

*peatonalización de una determinada zona o cuando se trate de permitir un aprovechamiento racional del solar próximo, en especial si su profundidad edificable fuera inferior a los 16 metros.*

**Los trabajos planteados en el proyecto aportado, consistentes en obras civiles para la distribución de la red de agua caliente (para calefacción y consumo sanitario), son conformes al PERRI Txabarri-Sol (4º modificación) y al PGOU de Sestao vigentes.**

### **C. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Se presenta el "Proyecto de Ejecución de la red de District Heating Fase 2 en el ARI de Txabarri", redactado por la mercantil ENERLAN SOLUTIONS, SL, de fecha junio de 2020. El proyecto de ejecución incluye memoria, (descriptiva, justificativa y constructiva), estudio de seguridad y salud, presupuesto, pliego de condiciones y documentación gráfica.

Los trabajos de la segunda fase del District Heating consisten en la distribución de red de agua caliente de los siguientes edificios: por un lado, c/ Los Baños nº 51, 49, 47 y 45 y por otro lado, c/ Txabarri nº 37, 39, 43, 47, 49, 57 y 59. La red de calor planteada se dividirá en dos ramales principales sus trazados son los siguientes:

- a) Un primer ramal transcurrirá desde la sala de calderas a lo largo del parque el Sol, en paralelo a la calle Txabarri, hasta su encuentro con la calle La Galana. La diferencia de altura a superar será prácticamente nula en el primero de los ramales.
- b) El segundo de los ramales, de menor longitud, transcurrirá en dirección a la calle Los Baños. El segundo ramal deberá superar un desnivel aproximado de 15 m.

Los trabajos para llevar a cabo la distribución de la red son:

- a) Movimiento de tierras, excavaciones y zanjas.
- b) Configuración de Red de distribución de agua caliente
  - a. Colocación de arquetas prefabricadas a lo largo de la red proyectada, implantación de tubería (impulsión y retorno) con sus correspondientes elementos de hidráulica (válvulas, purgadores, llaves de derivación, bridas ciegas, etc.).
- c) Relleno de zanjas y urbanización final. Deberá existir un solape y entendimiento entre esta actuación y a las actuaciones de urbanización de la UU6 y UU6 (Parque el Sol).
- d) Fuerza y control de la red de distribución
  1. Conexión y control de los nuevos elementos implantados en la central de biomasa.
  2. Quedan excluidos de este proyecto el cableado de fuerza y control de la central de biomasa hasta los distintos edificios consumidores. (Se prevé la colocación de tubo para futuro cableado)

El PEM de los trabajos planteados asciende a la cantidad de **455.646,67€**.

El proyecto justifica el RITE y el Decreto 68/2000 de accesibilidad. La justificación se considera correcta.

✓ **El proyecto de distribución de la infraestructura urbana de red de agua caliente (District Heating Fase 2) se considera correcto.**

---

**EN CONSECUENCIA, SE INFORMA FAVORABLEMENTE LAS OBRAS PARA LA DISTRIBUCIÓN DE RED DE AGUA CALIENTE DE LOS SIGUIENTES EDIFICIOS: POR UN LADO, C/ LOS BAÑOS Nº 51, 49, 47 Y 45 Y POR OTRO LADO, C/ TXABARRI Nº 37, 39, 43, 47, 49, 57 Y 59, RECOGIDOS EN LA FASE 2 DEL DISTRICT HEATING. TODO ELLO, CONFORME AL PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LA RED DE DISTRICT HEATING FASE 2 EN EL ARI DE TXABARRI,**



Sestaoko Udala  
Ayuntamiento de Sestao

Hirigintzako Zerbitzu Teknikoak  
*Servicios Técnicos de Urbanismo*

REDACTADO POR LA MERCANTIL ENERLAN SOLUTIONS, SL, DE FECHA JUNIO DE 2020, EN BASE A LAS SIGUIENTES:

#### CONDICIONES PARTICULARES

##### 1) PROYECTO DE REFERENCIA:

La fase 2 del District Heating, consistente en las obras civiles para la distribución de red de agua caliente de los siguientes edificios: por un lado, c/ Los Baños nº 51, 49, 47 y 45 y por otro lado, c/ Txabarri nº 37, 39, 43, 47, 49, 57 y 59, se ejecutará de conformidad con el proyecto de ejecución redactado por la mercantil Enerlan Solutions, SL, de fecha junio de 2020 y bajo las condiciones establecidas por la licencia municipal de obra. Cualquier modificación de la misma requerirá previa autorización municipal.

##### 2) ANTES DEL INICIO DE LAS OBRAS:

Se deberá presentar en el Ayuntamiento, a través del Registro General de Entrada, la siguiente documentación:

- Copia del proyecto de ejecución presentado, suscrito por persona técnica competente y visado por el colegio correspondiente.
- El nombramiento de los Técnicos facultativos para la dirección de obra.
- El nombramiento del Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra.
- Acta de aprobación del plan de gestión de residuos de conformidad al Decreto 112/2012, y nombramiento de la persona responsable de la gestión.
- Acta de aprobación del plan de seguridad y salud.
- Acta con relación de los elementos de urbanización afectados por la intervención, con reportaje fotográfico de los mismos.
- Comunicación de apertura de centro de trabajo.

##### 3) SOLAPE DE LAS OBRAS DE LA FASE 2 DEL DISTRICT HEATING CON LAS OBRAS DE REMODELACIÓN DEL PARQUE EL SOL

Las obras de apertura de zanjas del ramal que transcurre por el parque el Sol deberán coincidir en el tiempo con las obras de remodelación de dicho parque que se prevé que inicien próximamente según proyecto presentado en este Ayuntamiento. (Actuaciones de urbanización UU6 y UU8). La remodelación del Parque el Sol también son promovidas por la Sociedad Publica Sestao Berri 2010 S.A.

##### 4) MEDIOS AUXILIARES:

Se ajustarán al REAL DECRETO 2177/2004, de 12 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, en materia de trabajos temporales en altura.

##### 5) ESPACIOS DE DOMINIO PÚBLICO DE INFLUENCIA DE LA OBRA:

Se ajustarán a las determinaciones establecidas por el artículo 4.3 del anexo II del decreto 68/2000 de Accesibilidad y el artículo 39 de la Orden VIV/651/2010.

##### 6) OCUPACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO:

Para la instalación de caseta de obra o cualquier otro medio auxiliar requiere de la previa solicitud de la correspondiente autorización municipal mediante la presentación de documento escrito y grafico que especifique los medios necesarios, los plazos estimados y la propuesta de ubicación.



Sestaoko Udala  
Ayuntamiento de Sestao

Hirigintzako Zerbitzu Teknikoak  
Servicios Técnicos de Urbanismo

**10) PEM**

El PEM, a efectos de ICIO, asciende a la cantidad de 455.646,67€.

**11) AVALES:**

En garantía del exacto cumplimiento de las condiciones establecidas, se constituirán los siguientes avales que serán devueltos, previa comprobación de su cumplimiento y del correcto estado de los elementos afectados por las obras:

- Aval de 10.000,00€ en concepto de reposición de elementos de urbanización que puedan resultar afectados en la calle Los Baños y el Parque el Sol.

**12) GESTION DE RESIDUOS:**

Conforme al proyecto de ejecución aportado, la partida relativa a la gestión de residuos asciende a 221,57€ y equivale al 0,05% del montante total del presupuesto de ejecución material.

Según criterio de los Servicios técnicos, teniendo en cuenta el tipo y dimensión de obra, la gestión de residuos puede alcanzar el 1% del montante de total del PEM, sea 4.556,46€.

De conformidad con el artículo 5 del Decreto 112/2012, por la que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición, se depositará una fianza de 4.556,46€ x 1,20= 5.467,75 € en concepto de garantía de la adecuada gestión de los residuos de construcción y demolición que será devueltos, previa presentación del certificado final de la gestión de residuos y de su verificación por entidad acreditada.

---

**CONDICIONES GENERALES**

**13) OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA:**

- No se podrá utilizar la vía pública como obrador, salvo que se proteja debidamente, mediante la colocación de materiales de protección suficientemente resistente e impermeables que eviten su deterioro.
- Queda prohibida la utilización de los sumideros y demás registros de arquetas para evacuación de residuos que puedan dañar las canalizaciones o disminuir su sección de evacuación.

**14) CONTENEDORES DE OBRA:**

- Para el depósito de escombros en la vía pública resulta obligado la utilización de contenedores, debiendo de ser normalizados.
- El promotor o constructor, deberá ponerse en contacto con la Policía Local para que le sea indicado el lugar exacto donde ubicar el contenedor.
- En caso de vertido de escombros desde altura, se utilizarán tolvas cerradas y toldo de cubrición del contenedor.
- Una vez alcanzado el límite de capacidad legal del contenedor, deberá ser retirado de la vía pública de forma inmediata.
- No se autorizará la ocupación de la vía pública con contenedores a partir de las 15 horas de los viernes, hasta las 8 horas del siguiente día hábil, ni tampoco los días festivos, salvo que el contenedor se encuentren en el interior de un recinto vallado y autorizado para la propia obra.



Sestaoko Udala  
Ayuntamiento de Sestao

Hirigintzako Zerbitzu Teknikoak  
*Servicios Técnicos de Urbanismo*

## 7) INSPECCIONES Y REPLANTEO:

- Mediante escrito dirigido al Ayuntamiento, se solicitará al Servicio Técnico de Urbanismo la inspección de las obras, firmándose las correspondientes actas de replanteo, en los siguientes momentos:

- Al vallado, cierre de la obra y ocupación de dominio público.
- A la apertura de las zanjas. Se comunicará previamente al Servicio Técnico de Urbanismo, el lugar, día y hora fijados de la apertura de las catas, con el fin de garantizar su presencia y poder establecer las determinaciones al respecto.
- Tras la apertura de zanjas con relación a los elementos de urbanización afectados por la intervención, mediante levantamiento taquimétrico y reportaje fotográfico de los mismos y presentación del plano con los elementos e infraestructuras afectados, y en su caso, ampliación del proyecto presentado que refleje las obras de reposición de las redes afectadas, que deberá ser trasladado al Ayuntamiento para su aprobación.
- Al replanteo de las acometidas a las redes de infraestructuras generales.
- Al replanteo del resto de la urbanización.
- Al final de las obras y recepción de las mismas.
- Al final de la ocupación del dominio público.

## 8) UNA VEZ FINALIZADA LA OBRA:

Se hará entrega de la siguiente documentación:

- Certificado Final de Obra, suscrito por el técnico director de la obra y visado por su Colegio Profesional.
- Certificado del valor final de la obra, suscrito por el técnico director de la obra y visado por su Colegio Profesional.
- Informe final de gestión de residuos firmado por la dirección facultativa y verificado por una entidad independiente acreditada por el órgano ambiental o, en su caso, por el colegio profesional del técnico director de la obra, en el que se acredite la correcta gestión de los residuos generados en la obra de acuerdo con el modelo que se especifica en el anexo III del Decreto 112/2012.
- Certificado de ocupación de dominio público donde se indique la superficie de suelo de dominio público ocupado por la totalidad de los medios auxiliares instalados y el plazo de la ocupación, aportando los planos "as built" de la red de distribución "District Heating" y del resto de de las infraestructuras generales afectadas a su paso.
- Reportaje fotográfico.
- A los efectos del inicio o ampliación (Fase 2) de la actividad del District Heating, deberá presentarse comunicación previa, suscrita por persona técnica competente, que incluya:
  - Certificado de la instalación eléctrica. (REBT y ITC)
  - Certificado del aislamiento a ruido e impacto conforme a la normativa vigente y justificación del Decreto 213/2012 de Contaminación acústica
  - Justificación de la carga de fuego de la actividad.
  -

## 9) PLAZOS:

- De inicio: El plazo de inicio máximo de las obras será de SEIS MESES, desde la fecha de notificación de la licencia.
- De interrupción: Será previamente justificado y de un máximo DOS MESES.
- De finalización: El plazo de finalización de las obras será de DOCE MESES, desde el inicio de las obras, hasta la completa terminación de las mismas.



Sestaoko Udala  
Ayuntamiento de Sestao

Hirigintzako Zerbitzu Teknikoak  
Servicios Técnicos de Urbanismo

- Una vez retirado el contenedor, se presentará el correspondiente escrito, señalando las fechas de colocación y de retirada, así como la superficie de vía pública ocupada.
- 15) **ANDAMIOS:**
- En caso de requerir andamio, se deberá presentar en este Ayuntamiento el correspondiente Proyecto de Andamio redactado por técnico competente.
- 16) **VALLADOS:**
- La obra y/o el espacio público que se utilice como obrador, deberá permanecer en todo momento debidamente vallados, desde su inicio hasta su finalización total, mediante cierre de valla de chapa metálica ciega, de 2,00 m de altura mínima.
  - Una vez retirado el vallado, se presentará el correspondiente Certificado Final del mismo, señalando las fechas de colocación y de retirada, así como la superficie de vía pública ocupada.
- 17) **ELEVACIÓN DE CARGAS:**
- La elevación de cargas se realizará de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo (BOE nº 188, de 7 de agosto de 1997) o legislación posterior que la complemente o sustituya.
  - En todo caso, los aparatos elevadores deben de estar situados dentro del entorno vallado de la obra.
- 18) **MEDIOS AUXILIARES:**
- Se ajustarán al REAL DECRETO 2177/2004, de 12 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, en materia de trabajos temporales en altura y en el uso del montacargas si este invade la calzada; y a las determinaciones establecidas por el artículo 4.3 del anexo II del decreto 68/2000 de Accesibilidad y el artículo 39 de la Orden VIV/651/2010.
- 19) **SEÑALIZACIÓN DE LA OBRA Y ACCESO AL INTERIOR DE LA MISMA:**
- El solicitante de la licencia, deberá dirigirse a la Policía Local de Sestao para que conforme a sus criterios, la obra quede perfectamente señalizada, tanto exteriormente como en sus accesos al interior de la misma.
- 20) **LIMPIEZA Y CONSERVACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA Y DEL MOBILIARIO URBANO:**
- Durante la ejecución de la obra, se deberá regar la vía pública próxima a la obra, para no levantar polvo y mantenerla en perfecto estado de limpieza y conservación.
  - Se deberá proteger el mobiliario urbano existente afectado por las obras, y en su caso solicitar el traslado a las dependencias municipales de la Brigada de Obras, en caso de desmontar algún elemento, debiendo ser repuesto nuevo a la finalización de las obras.
- 21) **TOMAS DE AGUA PARA LA OBRA:**
- La toma de agua para la obra deberá realizarse a partir del contador del propio solicitante de la licencia.
  - En caso de solicitar suministro de la red pública, el solicitante deberá dirigirse al Servicio de Aguas Udal Sareak, S.A. del Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia, llamando al teléfono 944873187.



Sestaoko Udala  
Ayuntamiento de Sestao

Hirigintzako Zerbitzu Teknikoak  
*Servicios Técnicos de Urbanismo*

Lo que se comunica a los efectos oportunos.

Sestao, a 08 de julio de 2020

Kepa Iturriaga  
Arquitecto Jefe del Servicio Técnico de Urbanismo

Unai Etxebarria Beitia  
Arquitecto del Servicio Técnico de Urbanismo