

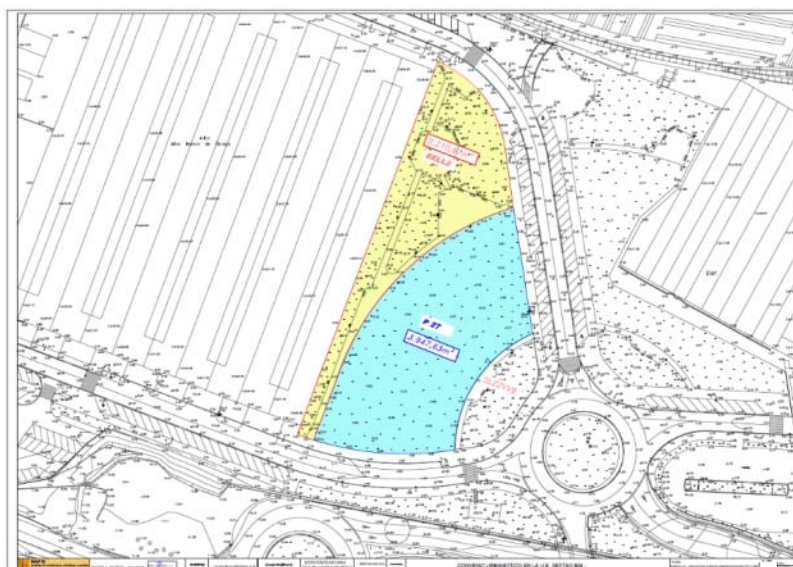
### 003.- ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TECNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.



#### 003.1- Situación actual.

El ámbito de la U.E. Sestao Bai, se encuentra gestionado y urbanizado a la fecha, de acuerdo con el planeamiento y Proyecto de Urbanización aprobados en su día. Igualmente por lo que se refiere a la conclusión del Proyecto de Reparcelación (v, Aptdo 1.2 de esta Memoria).

Por lo que se refiere a las parcelas afectadas, objeto del Plan Especial, su relación y detalle es el siguiente (Descripción Registral según Convenio Urbanístico firmado entre las partes):



**PARCELA P27.** Titular actual SESTAO BAI SA  
" Parcela para terciario puro P27 (P1TP) sita en la "U.E. Sestao Bai". Mide una superficie de tres mil novecientos cuarenta y siete metros y sesenta y tres decímetros cuadrados (3.947,63 m<sup>2</sup>) y linda al Norte, con la parcela resultante E.E.L.L.2 destinada a Espacios Libres; al Sur, con la parcela resultante S.L.V.1 destinada a la Vialidad de la "U.E. Sestao Bai", y con la

parcela resultante S.L.Z.Z.V.V.9 destinada a Zonas Verdes; al Este, con la parcela resultante S.L.V.1 destinada a la Vialidad de la "U.E. Sestao Bai", y con la parcela resultante S.L.Z.Z.V.V.9 destinada a Zonas Verdes; y al Oeste, con la parcela resultante E.E.L.L.2 destinada a Espacios Libres".

Libre de edificaciones y servidumbres.

Y sus determinaciones Urbanísticas actuales son:

Uso característico: Terciario.

Superficie: 3.947,63 m<sup>2</sup>

Ocupación: 3.195 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad: 15.975 m<sup>2</sup>

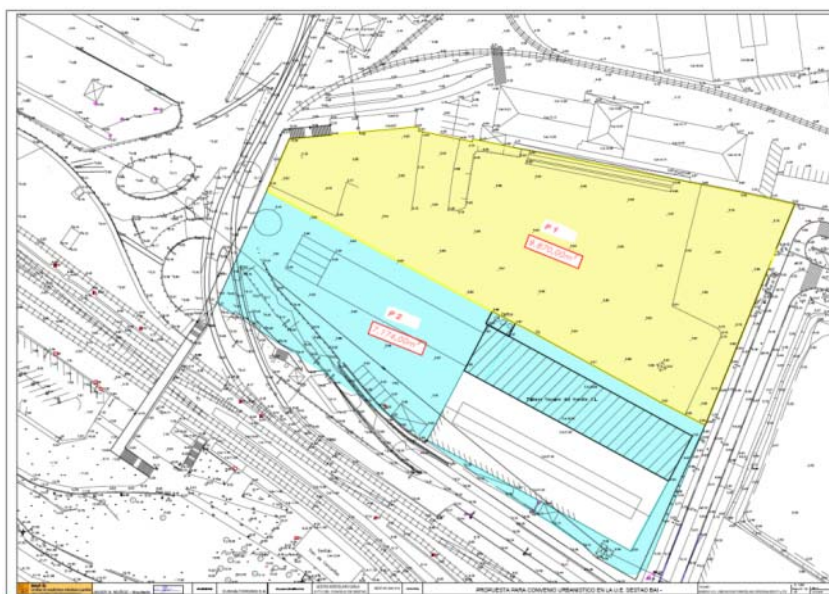
**PARCELA SLEELL2.** Titular actual AYTO SESTAO.

*"Parcela de terreno S.L.E.E.L.L.2 correspondiente a Sistema Local de Espacios Libres de la "U.E. Sestao Bai". Mide una superficie de tres mil doscientos diez metros y sesenta y siete decímetros cuadrados (3.210,67 m<sup>2</sup>) y linda al Norte, con la parcela resultante S.L.V.1 destinada a la Vialidad de la "U.E. Sestao Bai"; al Sur, con la parcela resultante P27 (P1TP), y con la parcela resultante S.L.V.1 destinada a la Vialidad de la "U.E. Sestao Bai"; al Este, con la parcela resultante P27 (P1TP), y con la parcela resultante S.L.V.1 destinada a la Vialidad de la "U.E. Sestao Bai"; y al Oeste, con el límite de la "U.E. Sestao Bai".*  
Libre de edificaciones y servidumbres.

Y sus determinaciones Urbanísticas actuales son:

Uso característico: Espacios libres

Superficie: 3.210,67 m<sup>2</sup>



**PARCELA P1.** Titular actual EUSKAL FORGING SA

*"Parcela para industria pesada P1 (P5IP) sita en la "U.E. Sestao Bai". Mide una superficie de nueve mil ochocientos setenta metros cuadrados (9.870,00 m<sup>2</sup>) y linda al Norte, con el límite de la "U.E. Sestao Bai"; al Sur, con la parcela resultante P2; al Este, con la parcela resultante S.L.V.1 destinada a la Vialidad de la "U.E. Sestao Bai"; y al Oeste, con el límite de la "U.E.*

*Sestao Bai".*

Libre de edificaciones y servidumbres.

Y sus determinaciones Urbanísticas actuales son:

Uso característico: Industrial Categoría 4 y 5 (Gran Industria-Industria Pesada)

Superficie: 9.870 m<sup>2</sup>

Ocupación: 5.205 m<sup>2</sup>

Edificabilidad: 5.726 m<sup>2</sup>

**PARCELA P2.** Titular actual EUSKALFORGING SA

*"Parcela para industria pesada P2 sita en la "U.E. Sestao Bai". Mide una superficie de siete mil ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados (7.144,00 m<sup>2</sup>) y linda al Norte, con la parcela resultante P1 (P5IP); al Sur, el límite de la "U.E. Sestao Bai"; al Este, con la parcela resultante S.L.V.1 destinada a la Vialidad de la "U.E. Sestao Bai"; y al Oeste, el límite de la "U.E. Sestao Bai".*

En el interior de la parcela, existe una nave construida, urbanísticamente identificada como Actuación Asistemática ajena a este Plan Especial (zona en blanco según plano adjunto).

Y sus determinaciones Urbanísticas actuales son:

Uso característico: Industrial Categoría 4 y 5 (Gran Industria-Industria Pesada)

Superficie: 7.144 m<sup>2</sup>

Ocupación: La definida en la documentación gráfica.

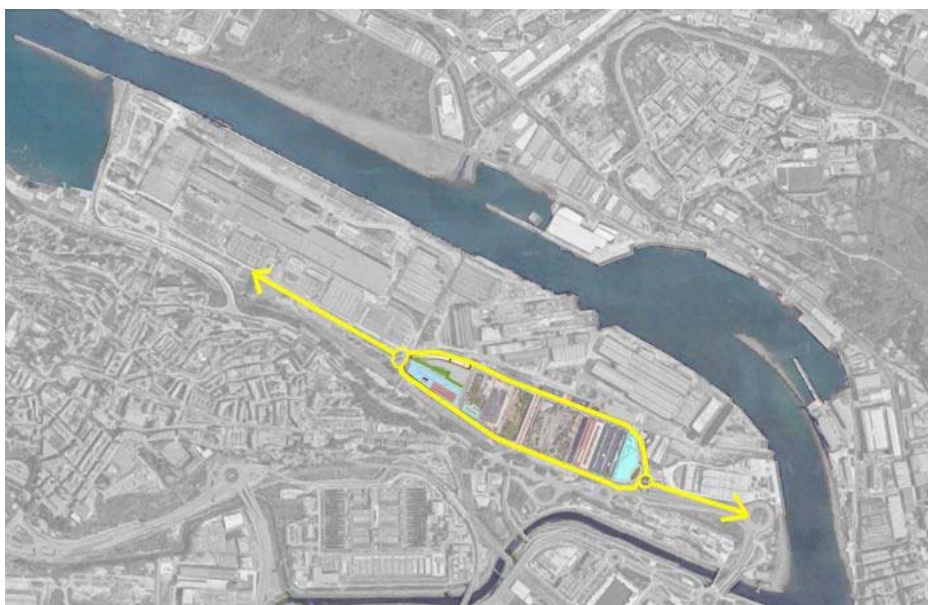
Edificabilidad: 1.612,00 m<sup>2</sup>



### 003.2.- Propuesta de ordenación.

Según se ha explicitado en el punto 1.4, el Plan Especial es el instrumento que permite llevar a la práctica el Convenio Urbanístico firmado entre las partes, manteniendo cada cual sus aprovechamientos (que en ningún se amplían), y completando la vialidad del ámbito U.E. Sestao Bai conjuntamente con las redes de servicios, para cerrar el anillo de comunicaciones y servicios por el lado noroeste, hasta lo que será la nueva “rotonda” vinculada ésta al vecino ámbito de la UE 6.2 ACB.

Por último, el eje viario prolongado sirve de apoyo a la parcela de usos terciarios trasladada, básicamente de oficinas, reforzándose su vocación al apoyarse linealmente en este eje este-oeste, y en la parcela de Espacios libres, constituyendo un espacio rótula de zonas industriales como Arcelor Mittal, Astillero, Vicinay, Euskalforging y otras, pudiendo estar al servicio y apoyo de todas ellas. Centralidad dentro del amplio espacio industrial de borde de Ría, con accesos principales bien secuenciados (al este acceso polígono Sestao Bai y al oeste hacia el Viaducto ACB). A futuro, como conexiones de rango superior, el posible enlace sobre/bajo la ría a Erandio desde la rotonda de Vicinay, y la conexión subfluvial Portugaleta-Getxo.



## **CONFIGURACION-**

a) El Plan Especial mantiene la configuración previa en la zona de la rotonda de acceso al polígono (lado Este). Unifica las anteriores parcelas P27 (P1TP) (3.947,63m<sup>2</sup>) y la SLELL2 destinada a Espacios Libres (3.210,67), total 7.158,30m<sup>2</sup>, que pasan a ser una única parcela cuya titularidad se adjudica a Euskal Forging (Nueva Parcela PRI), de uso característico Industrial, con una superficie total de 7.212,67m<sup>2</sup> según medición Autocad sobre plano cartográfico (resultando 54,37m<sup>2</sup> más que la que consta en fichas registrales). Se señalan alineaciones máximas en la documentación gráfica dentro de una línea poligonal de área 5.432,24m<sup>2</sup> dentro de la cual se dispondrá la nueva edificación. No obstante, no podrá ocuparse completa por cuanto la edificabilidad urbanística sobre rasante queda limitado a 5.175m<sup>2</sup>t en esta parcela. Disponiendo de una edificabilidad máxima sobre rasante de 5.726m<sup>2</sup>T, superior a la que se determina en la nueva parcela, los restantes 551m<sup>2</sup>T se trasladan a la parcela P2 (P3IP), también de la misma propiedad.

b) Por lo que respecta al extremo contrario (lado Oeste), la Parcela P1 (P5IP) tiene una superficie resultante total de 10.150,08m<sup>2</sup> según medición Autocad sobre plano cartográfico (9.870 inicial, es decir, 280,08 más que la que consta en la ficha registral). Tal variación procede de los bordes del ámbito, principalmente en lados norte y oeste.

Esta Parcela P1 pasa a subdividirse en:

- Parcela PRO, de uso característico terciario, con una superficie de 4.167,17m<sup>2</sup>; el Plan Especial define sus alineaciones máximas en la documentación gráfica, dentro de la cual se dispondrán las nuevas edificaciones, con una edificabilidad urbanística sobre rasante máxima de 15.975 m<sup>2</sup>. La edificabilidad física máxima bajo rasante, no es computable como edificabilidad homogeneizada y puede ocupar el 100% de la parcela privativa.

Esta parcela PRO se subdivide en 6 parcelas menores, con numeración correlativa y superficies siguientes: PRO P 1.1 (500m<sup>2</sup>), P 1.2 (719,89m<sup>2</sup>), P 2 (905,64m<sup>2</sup>), P 3 (979,59m<sup>2</sup>), P 4.1 (606,60m<sup>2</sup>) y P 4.2 (455,45m<sup>2</sup>). El aprovechamiento total se distribuye proporcionalmente a cada una de ellas, admitiéndose el posible trasvase entre ellas, y fijándose unas alineaciones máximas dentro de las parcelas.

- La inicial dotación de superficie de parcela de Espacios libres, se traslada a esta misma zona, a fin de reforzar el carácter terciario de la parcela PRO, y resguardar la vialidad, dignificando aún más el espacio y apoyándose en el nuevo vial, según se explica en el punto siguiente. Ocupa una superficie de conjunto de 3.210,67 m<sup>2</sup> coincidente con la superficie original; tal superficie resulta del sumatorio de varias subparcelas S.L.E.L.L 2.1 (783,86m<sup>2</sup>), S.L.E.L.L 2.2 (2.341,37m<sup>2</sup>) y S.L.E.L.L 2.3 (85,44m<sup>2</sup>)

- Y finalmente surge la nueva vialidad, como ampliación de la calle La Naval, vial norte de la UE Sestao Bai hasta su encuentro con lo que será la "Rotonda de Arcelor Mittal" que regula los accesos del colindante ámbito industrial de Arcelor Mittal, el Astillero y Reimasa, perteneciente a la UE 6.2 ACB, resultando así la Parcela SLV\_03, de superficie total (calle+aparcamiento+aceras) de 2.772,24m<sup>2</sup>.

La parcela P2 (P3IP) mantiene su superficie original de 7.144,00m<sup>2</sup>, y a ella se traslada el exceso de edificabilidad de la PRI (551m<sup>2</sup>T) a sumar a la que ya disponía (1.612m<sup>2</sup>T), resultando un total de 2.163m<sup>2</sup>T de edificabilidad urbanística máxima sobre rasante. En la documentación gráfica se define la alineación máxima dentro de la cual podrá construirse el aprovechamiento transferido.

No se determina la edificabilidad física máxima bajo rasante.

El Plan Especial ajusta el límite Sur de la parcela con el vial público a urbanizar en la UE 6.2 ACB, en una superficie insignificante, y que permite el ajuste de ancho de acera de dicho vial junto al paso inferior bajo el ferrocarril.

La suma total de las Parcelas resultante P1(P5IP) + P2 (P3IP), arroja una superficie de 17.294,08m<sup>2</sup>. Sumada con la correspondiente para la nueva Parcela PRI (7.212,67m<sup>2</sup>), supone un

**TOTAL SUPERFICIE AMBITO PLAN ESPECIAL de 24.506,75m<sup>2</sup>**

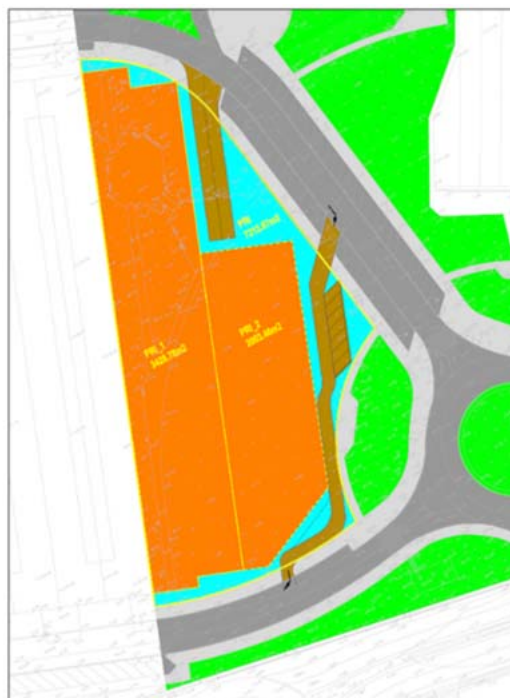
## **ORDENACION-.**

A efectos de “ordenación urbana” el Plan Especial redefine el extremo Oeste, zona en la que se plantea la apertura del nuevo vial y organización de los espacios:

- a) La prolongación del vial norte de la UE Sestao Bai, arranca como continuidad de esa calle la Naval, con inicial trazado recto para ir a buscar y entroncarse con la futura “rotonda de la ACB”; tal encuentro se lleva a cabo en un ángulo que sirva tanto para la actual configuración existente como para la futura rotonda, a la espera de la ejecución de esa obra vinculada a la vecina Unidad ACB, y cuya gestión debe ser llevada a cabo por el Ayto de Sestao.
- b) Esa prolongación de calle la Naval se estructura en el nuevo viario, Parcela SLV 03, y da forma también a la nueva parcela terciaria PRO, de forma alargada por el lado sur del vial, e igualmente a los espacios libres, que abrazan al vial y parcela terciaria, precisamente para ayudar a dignificar el entorno y potenciar una imagen más urbana de la misma.
- c) La parcela industrial P2 (P3IP), entre las calles Knutsen y Altos Hornos de Bizkaia, queda redefinida en su frente sur en colindancia con esta última calle, precisamente para adaptar su encuentro con la previsión de mejora de ese vial planteada desde la Unidad ACB, y cuya planta se incorpora a los planos del Plan Especial para una adecuada coordinación entre ambos sectores. Igualmente, se incorporan secciones longitudinales y transversales, con un nivel de detalle cuidado para este nivel de planeamiento urbanístico.

- d) Por último, y en lo que se refiere al extremo Este, correspondiente a la zona de la nueva parcela PRI de uso industrial, el Plan Especial define las alineaciones y ocupación máximas con el fin de que la futura edificación se adose al último de los pabellones existentes, y poder conformar un frente nuevo, unificando y dignificando el conjunto industrial, con una nueva fachada más urbana hacia el espacio verde y la rotonda.

Los espacios “sobrantes” de la parcela, con accesos desde la vialidad pública, permitirán atender tanto al aparcamiento privativo propio, como acceder y maniobrar al transporte de mercancías propias a la actividad., todo ello a tramitar conjuntamente con la Licencia de Obras de construcción del conjunto.



**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO (Evaluación ambiental estratégica simplificada)**  
 PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA INDUSTRIAL Y TERCIARIA EUSKALFORGING 02, PEOU\_EF02.

En resumen, el Plan Especial parte de una situación previa que afecta a las siguientes Parcelas:

<b>CUADRO 1.- ÁMBITO DEL PEOU_SB con referencias a la ordenación aprobada en la 2ª Modificación del PGOU en la Z.N.I.-U.E. SESTAO BAI (BOB nº 66, de 3 de abril de 2012)</b>					
USO CARACTERÍSTICO (s/PGOU)	TITULAR ACTUAL (s/Registro)	NÚMERO PARCELA s/PGOU	NOMBRE PARCELA s/PR (enero 2013)	PARCELA RESULTANTE (s/Registro) Nº	SUPERFICIE PARCELA (s/Registro) m2
INDUSTRIA PESADA	EUSKAL FORGING S.A.	P5 <sub>IP</sub>	P1	18.184	9.870,00
INDUSTRIA PESADA	EUSKAL FORGING S.A.	P3 <sub>IP</sub>	P2	18.186	7.144,00
TERCIARIO OFICINAS	SESTAO BAI S.A.	P1 <sub>TP</sub>	P27	18.234	3.947,63
S.L. EELL	AYTO. DE SESTAO	EELL2	S.L.E.E.L.L.2	18.244	3.210,67
<b>TOTAL ÁMBITO PEOU SESTAO BAI</b>					<b>24.172,30</b>

Y con la Ordenación y Configuración propia del Plan Especial, resulta:

<b>CUADRO 2.- ÁMBITO DEL PEOU_SB con referencias a la nueva ordenación del Plan Especial U.E. SESTAO BAI</b>					
USO CARACTERÍSTICO (s/PEOU)	TITULAR ANTERIOR (s/Registro)	TITULAR A ADJUDICAR EN EL NUEVO PR	NOMBRE ANTERIOR PARCELA (s/PR 01/2013)	PARCELA SEGUN PEOU**	SUPERFICIE RESULT. PARCELA en m2*
TERCIARIO OFICINAS	EUSKAL FORGING S.A.	SESTAO BAI S.A.	P1	PRO	4.167,17
INDUSTRIA PESADA	EUSKAL FORGING S.A.	EUSKAL FORGING S.A.	P2	P2	7.144,00
INDUSTRIA PESADA	SESTAO BAI S.A.	EUSKAL FORGING S.A.	P27	PRI	7.212,67
	AYTO. DE SESTAO		S.L.E.E.L.L.2		
S.L. ELL	EUSKAL FORGING S.A.	AYTO. DE SESTAO	P1	SLELL_02	3.210,67
S.L.V.	EUSKAL FORGING S.A.	AYTO. DE SESTAO	P1	SLV_3	2.772,24
<b>TOTAL ÁMBITO PEOU SESTAO BAI</b>					<b>24.506,75</b>

Leyenda:

\* Superficie real medida sobre plano

\*\* Correspondientes a la Calificación Pormenorizada:

PRO (Parcelas 1.1, 1.2, 2, 3, 4.1 y 4.2): Uso terciario. Titular Sestao Bai SA, anterior Euskal Forging SA

P2: Uso Productivo Industrial. Mantiene titularidad Euskal Forging SA.

PRI: Uso Productivo Industrial. Titular Euskal Forging SA. Anteriores Sestao Bai SA y Ayto de Sestao

SLEEL\_2: Sistema Local de Espacios Libres, suma de 3 parcelas 2.1, 2.2 y 2.3, que se insertan en anterior parcela P1 de Euskal Forging SA, nuevo titular Ayto de Sestao.

SLV\_3: Sistema Local de Vialidad. Nueva parcela que se inserta en anterior parcela P1 de Euskal Forging SA, nuevo titular Ayto de Sestao.

**003.3- POSIBLES ALTERNATIVAS DEL PLAN ESPECIAL, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.**

La Redacción del Plan Especial, parte de la firma de un Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Sestao, la Sociedad Pública Sestao Bai SA y la mercantil Euskal Forging S.A.

El Plan Especial tiene sentido por tanto para dar cumplimiento a ese Convenio, siempre dentro de las determinaciones del Planeamiento Superior vigente.

De la información hasta aquí recogida, no se deducen afecciones que puedan afectar desde el punto de vista Medio Ambiental a la aprobación del Plan Especial de Ordenación urbana en la U.E. Sestao Bai delimitado a las parcelas previas P1, P2, P27 Y EELL2, de nueva denominación PRO, P2, PRI y SLELL2

Su alcance es limitado urbanísticamente, ya que tan solo define alineaciones en el interior de cada una de las parcelas, y diseña la prolongación del vial denominado La Naval, hasta el borde Oeste de la Unidad.

Y de la ejecución del Plan Especial no se derivan consecuencias ambientales. Todo ello, con los matices y consideraciones que se analizan en los puntos siguientes.



**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO (Evaluación ambiental estratégica simplificada)**  
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA INDUSTRIAL Y TERCIARIA EUSKALFORGING 02, PEOU EF02.

**PLANOS DEL PLAN ESPECIAL.** (Referencia sin escala)

2ª Modif. P.G.O.U. Sestao. Norte Industrial, Area Sestao Bai 2012.



Delimitación (en negro) Plan Especial O.U. Area Industrial y Terciaria Euskal Forging\_02



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA INDUSTRIAL Y TERCARIA EUSKALFORGING 02, PEOU EF02.

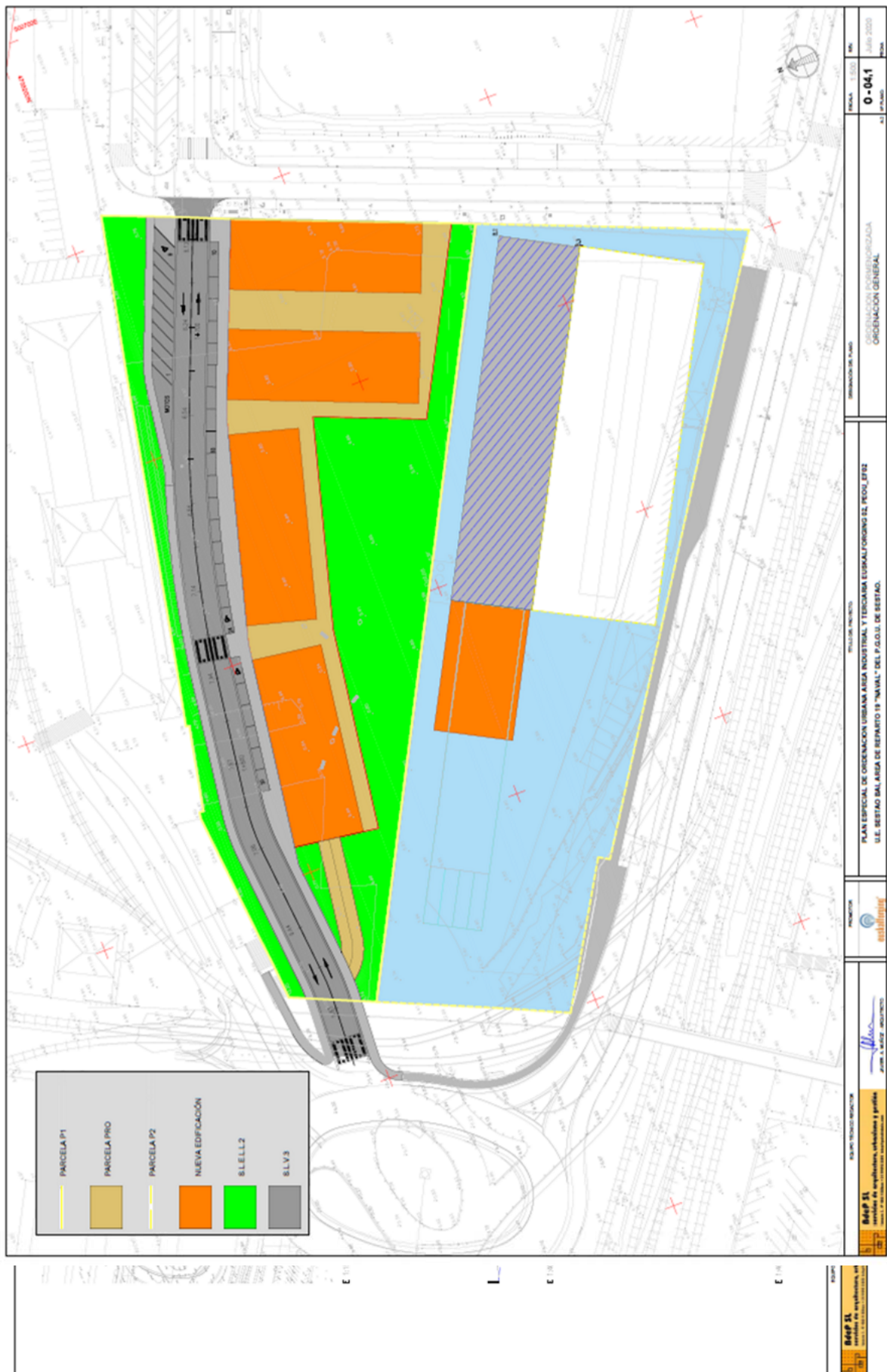
Ordenación extremo Oeste- Parcelas PRO Terciaria titular Sestao Bai, P2 Industrial titular Euskalforging y nueva calle como prolongación de C/la Naval.

A su costado a lo largo del vial, Parcela PRO con nuevas construcciones terciarias en naranja. SLELL2 en verde, y parcela industrial P2 en azul con nueva posible edificación en naranja.

En blanco dentro de la P2, Actuación Asistemática ajena al Plan Especial

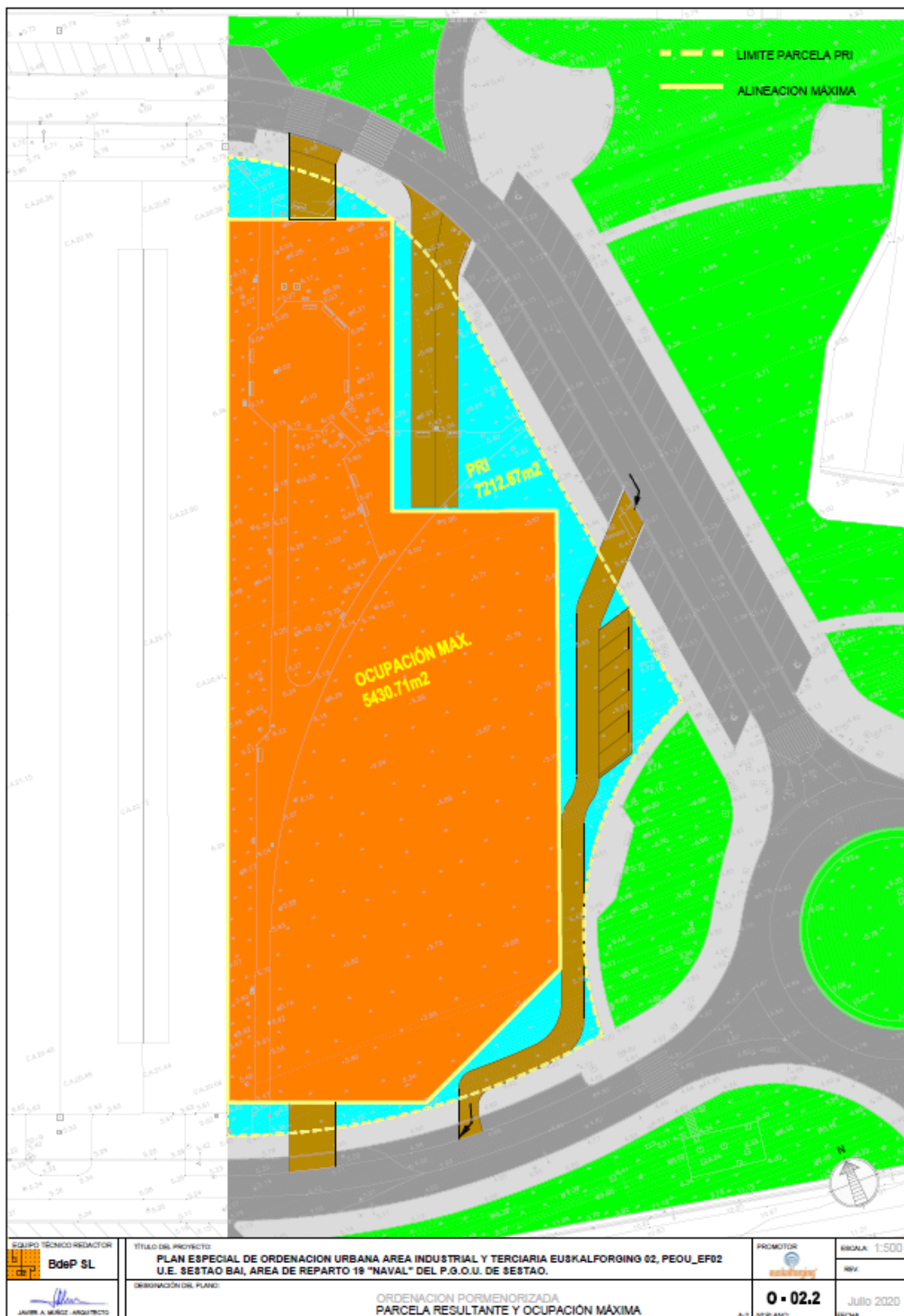


**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO (Evaluación ambiental estratégica simplificada)**  
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA INDUSTRIAL Y TERCARIA EUSKALFORGING 02, PEOU\_EF02.



**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO (Evaluación ambiental estratégica simplificada)**  
 PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA INDUSTRIAL Y TERCARIA EUSKALFORGING 02, PEOU\_EF02.

Extremo Este, parcela industrial PRI, titular Euskalforging



**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO (Evaluación ambiental estratégica simplificada)**  
**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA INDUSTRIAL Y TERCARIA EUSKALFORGING 02, PEOU\_EF02.**

