



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA INDUSTRIAL Y
TERCIARIA EUSKAL FORGING 02, PEOU_EF02.**

SESTAO

Titular: EUSKAL FORGING S.A.

Arquitecto: Javier A. Muñoz



Julio 2020

Documento para Aprobación Inicial



ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| 1.- ANTECEDENTES | 5 |
| 1.1.- INTRODUCCIÓN | 5 |
| 1.2.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y DE GESTIÓN | 5 |
| 1.3.- EQUIPO REDACTOR..... | 5 |
| 1.4.- PROMOTOR DEL PLAN ESPECIAL | 5 |
| 1.5.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN ESPECIAL..... | 6 |
| 1.5.1.- Objetivos del mismo | 6 |
| 1.5.2.- Criterios o estipulaciones fijados en el convenio de referencia | 6 |
| 2.- LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN Y PLANEAMIENTO EN VIGOR EN EL ÁMBITO | 11 |
| 2.1.- LEGISLACIÓN | 11 |
| a) Normativa autonómica..... | 11 |
| b) Normativa estatal..... | 11 |
| 2.2.- PLANEAMIENTO EN VIGOR..... | 12 |
| 3.- EL PLAN ESPECIAL | 12 |
| 3.1.- CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL. PROPUESTA DE ORDENACIÓN | 12 |
| 3.1.1.- Situación actual | 12 |
| 3.1.2.- Propuesta de ordenación | 17 |
| Configuración | 18 |
| Ordenación..... | 20 |
| Delimitación y Superficies..... | 21 |
| Perspectiva de Género | 23 |
| 4.- SERVICIOS PROYECTADOS..... | 25 |
| 4.1.- RED DE ABASTECIMIENTO | 25 |
| 4.2.- RED SANEAMIENTO FECALES | 25 |
| 4.3.- RED DE PLUVIALES | 25 |
| 4.4.- RED DE ELECTRICIDAD | 26 |
| 4.5.- RED DE ALUMBRADO | 26 |
| 4.6.- RED DE TELECOMUNICACIONES | 26 |
| 4.7.- RED DE GAS | 27 |
| 4.8.- RED DE RIEGO | 27 |
| 4.9.- RED DE RSU (RECOGIDA NEUMÁTICA DE BASURAS)..... | 27 |
| 5.- ÍNDICE DE PLANOS | 28 |
| DOCUMENTO B. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN | 29 |
| B.1.- GESTIÓN. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN ESPECIAL | 29 |
| 1.1.- Tramitación ambiental y urbanística del Plan Especial | 29 |
| B.2.- DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL TRAS SU APROBACIÓN..... | 30 |
| DOCUMENTO C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERO | 32 |
| C.1.- ALCANCE Y CONTENIDO DEL PRESENTE ESTUDIO | 32 |
| 1.1.- REFERENCIAS DOCTRINALES PARA FIJAR SU ALCANCE Y CONTENIDO | 32 |
| 1.2.- ALCANCE DEL CONTENIDO DE ESTE ESTUDIO..... | 32 |



| | |
|---|----|
| C.2.- OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL ÁREA | 33 |
| C.3.- RESUMEN DE LOS COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL ÁREA | 33 |
| C.4.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA..... | 34 |

DOCUMENTO D. NORMATIVA Y RÉGIMEN URBANÍSTICO37

| | |
|---|----|
| D.1.- NORMATIVA URBANÍSTICA | 37 |
| Art. 1. Ámbito territorial de aplicación. Delimitación | 37 |
| Art. 2. Edificabilidades | 37 |
| Art. 3. Entrada en vigor | 38 |
| Art. 4. Terminología de conceptos urbanísticos | 38 |
| Art. 5. Documentos normativos | 38 |
| D.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO | 41 |
| Sección 1ª. Calificación global del suelo | 41 |
| Art. 6. Categorización del suelo y calificación global | 41 |
| Sección 2ª. Calificación pormenorizada del suelo | 41 |
| Art. 7. Calificación pormenorizada | 41 |
| Art. 8. Zonas de sistemas generales incluidas en el Área | 42 |
| Art. 9. Uso industrial | 42 |
| Art. 10. Uso terciario | 43 |
| Sección 3ª. Estudios de Detalle | 44 |
| Art. 11. Ámbito espacial mínimo para su redacción | 44 |
| Art. 12. Determinaciones por establecer en el Estudio de Detalle para completar o adaptar las determinaciones del Plan Especial..... | 44 |
| Sección 4ª. Parcelaciones | 44 |
| Art. 13. Posibilidades de la parcelación | 44 |
| Art. 14. Normas que respetar en las operaciones de parcelación de las parcelas productivas industriales. Parcelas mínimas e indivisibles..... | 45 |
| Art. 15. Normas que respetar en las operaciones de parcelación de las parcelas terciarias, denominación genérica PRO. Parcelas mínimas e indivisibles | 45 |
| Art. 16. Normas comunes de parcelación | 45 |
| Sección 5ª. Proyecto de Urbanización | 46 |
| Art. 17. Ámbito y contenido del Proyecto de Urbanización. Condicionantes de su trazado..... | 46 |
| Art. 18. Obras componentes del Proyecto de Urbanización. Su trazado..... | 47 |
| D.3.- NORMAS GENERALES Y PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO | 48 |
| Sección 1ª. Condiciones técnicas de las obras de edificios e instalaciones en relación con los sistemas generales y locales | 48 |
| Art. 19. Condiciones de las construcciones que albergan las infraestructuras de gas, electricidad y alumbrado público, en relación con el espacio público colindante | 48 |
| Art. 20. Tipos de alineaciones | 48 |
| Sección 2ª. Condiciones generales de diseño, funcionales, higiénico-sanitarias y de seguridad de la edificación | 48 |
| Art. 21. Condiciones generales | 48 |
| Art. 22. Condiciones de los edificios y locales según los diversos usos..... | 49 |
| Art. 23. Interpretación de la prevalencia de normas urbanísticas | 54 |
| Art. 24. Afección a documentación gráfica anteriormente vigente | 54 |
| Art. 25. Afección a la normativa urbanística y ordenanzas anteriormente vigente | 54 |



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA INDUSTRIAL
Y TERCARIA EUSKAL FORGING 02, PEOU_EF02.
SESTAO





MEMORIA

1.- ANTECEDENTES.

1.1.- INTRODUCCIÓN.

Con fecha 08.05.2020, se firmó por parte del Ayuntamiento de Sestao, la Sociedad Pública Sestao Bai SA, y Euskal Forging SA, un acuerdo bajo la fórmula de Convenio Urbanístico relativo a las parcelas P1 (P5IP), P2 (P3IP), P27(P1TP) y SLELL2, resultantes de la reparcelación de la "U.E. Sestao Bai" del Plan General de Ordenación Urbana de Sestao.

Su puesta en práctica implica la redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana en la U.E. Sestao Bai, delimitado exclusivamente a las Parcelas de referencia P1 (P5IP), P2 (P3IP), P27(P1TP) Y SLELL2 (en su nueva denominación PRO, P2, PRI, SLELL 2.1, SLELL2.2, SLELL 2.3, y el nuevo viario SLV_03).

Igualmente implica la redacción de un Documento de Evaluación Ambiental del mismo ámbito, que se incluye de forma separada a fin de que pueda tener su tramitación en paralelo ante la administración medio ambiental competente, en el Gobierno Vasco. Tramitación actualizada por el Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

1.2.-ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y DE GESTIÓN.

En el BOB N° 154, de fecha 14 de agosto de 2003, se publica la aprobación por Decreto de 1 de abril de 2003, de la Modificación del PGOU en la Zona Norte industrial del Área de Reparto Vega Nervión y Galindo, y ámbito del Área de Reparto Naval, mediante documentación gráfica y su régimen urbanístico mediante la Ordenanza n° 19 Ámbito de Ordenación Directa Naval.

Con fecha 16 de marzo de 2007 se aprueba por decreto de Alcaldía el texto refundido del Proyecto de Reparcelación de fecha febrero 2007.

En el BOB n° 66 de fecha 03.04.2012 fue publicada la Segunda Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Sestao en el ámbito Norte Industrial, Unidad de Ejecución «Sestao Bai», que regula ordenación y normativa urbanística del ámbito en el que se pretende desarrollar el presente Plan Especial.

Posteriormente, con fecha 16 de enero de 2013 (BOB n°18 de 25/01/2013), se aprobó la vigente Modificación del Proyecto de reparcelación de la UE Sestao Bai, en la cual se definieron las Parcelas que se van a afectar al presente Plan Especial.

1.3.- EQUIPO REDACTOR.

Técnico responsable: Javier A. Muñoz, Arquitecto y Urbanista, colegiado 115029 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro, Delegación Bizkaia.

Apoyo: Bdep SL, Ingeniería de Servicios de Arquitectura, Urbanismo y Gestión.
Ubicación, en C/Luzarra 3,4º 48014 Bilbao- +34 944413082- bdep@guiabizkaia.com.

1.4- PROMOTOR DEL PLAN ESPECIAL.

En aplicación del Convenio suscrito, es Promotor del Plan Especial la mercantil Euskal Forging SA, establecida su actividad industrial en el propio Polígono Industrial Sestao Bai.



1.5.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN ESPECIAL.

En el Convenio Urbanístico citado en el punto 1.1 se fijaron los puntos básicos que debe desarrollar el presente Plan Especial: "(Copia literal)...

1.5.1.- Objetivos del mismo:

1. *Mejorar la red de sistemas locales mediante la construcción de un nuevo tramo de vial que prolongue el actualmente existente en el lado Norte de la unidad de ejecución de tal forma que, discurriendo lindante con los suelos en los que se ubica la Naval, faculte una nueva conexión del anillo viario existente con la rotonda prevista en la vecina unidad de ejecución "6-2 ACB" al objeto de agilizar los flujos de tráfico y evitar su congestión.*
2. *Dar respuesta a necesidades objetivas que la realidad ha puesto de manifiesto. La solución persigue incrementar considerablemente el número de aparcamientos públicos en superficie mediante su disposición a lo largo del nuevo tramo viario.*
3. *Relacionado con el sistema local de espacios libres previamente localizado en la parcela EELL2, se contempla su reubicación en la actual parcela P1, de tal forma que su ordenación posibilite un uso más efectivo y sostenible del mismo.*
4. *Trasladar las determinaciones urbanísticas patrimonializadas por Sestao Bai en la parcela P27 a una nueva parcela a ordenar en la superficie de la actual P1, de tal forma que la edificabilidad urbanística y su calificación terciaria (oficinas) no sufran alteración alguna.*
5. *Las condiciones de superficie y configuración de la nueva parcela terciaria persiguen optimizar las condiciones de ejecución de la edificabilidad ordenada en ella para, de esa forma, facilitar e impulsar su promoción.*
6. *Posibilitar la reubicación de las determinaciones urbanísticas previstas para la parcela P1, mediante su traslado parcial a la nueva parcela a configurar en la superficie integrada por las existentes P27 y EELL2, de tal forma que ello procure la oportunidad de mejorar, adaptar y modernizar las instalaciones de la mercantil Euskal Forging, S.A., trasladándose una cantidad residual de edificabilidad urbanística industrial pesada de aquella parcela privada a la P2.*

Para la consecución de los mentados objetivos se estima necesaria la formulación de una nueva ordenación urbanística que vinculada, en todo caso, con determinaciones que ostentan naturaleza de ordenación pormenorizada, faculte su materialización.

Así pues, habida cuenta esa naturaleza de ordenación pormenorizada de las determinaciones urbanísticas a modificar, se considera NECESARIA LA ELABORACIÓN Y REDACCIÓN DE UN PLAN ESPECIAL que incorpore y disponga la mentada regulación.

1.5.2- Criterios o Estipulaciones fijados en el Convenio de Referencia:

Primera.- El Ayuntamiento de Sestao se compromete a:

- a) *Tramitar e impulsar, hasta su aprobación definitiva, el expediente del preceptivo Plan Especial de Ordenación Urbana en el que, modificando la ordenación vigente, se establezca la ordenación urbanística pormenorizada del ámbito espacial configurado por las parcelas descritas en el exponendo II de este Convenio.*

Para su mejor identificación, se adjunta como Anexo nº 5, plano en el que se describe de forma gráfica la concreta delimitación que presentarían las parcelas resultantes de nueva configuración.

En concreto, las determinaciones urbanísticas más significativas a ordenar en cada parcela son:



PARCELA RESULTANTE TERCIARIA (en adelante PRO):

Uso característico: Terciario-Oficina.

Superficie: La resultante de la futura ordenación pormenorizada del Plan Especial.

Edificabilidad: 15.975 m2. Esta edificabilidad se distribuirá entre las parcelas definitivamente delimitadas con uso terciario.

PARCELA RESULTANTE de ESPACIOS LIBRES (en adelante EELL):

Uso característico: Espacios libres

Superficie: 3.210,67 m2

PARCELA RESULTANTE de Sistema Viario (SV):

Uso característico: Sistema viario

Superficie: La resultante de la futura ordenación pormenorizada del Plan Especial.

PARCELA RESULTANTE INDUSTRIAL (PRI):

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

Superficie: 7.158,30 m2

Edificabilidad: A concretar de la futura ordenación pormenorizada del Plan Especial.

PARCELA P2 (P3IP):

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

Superficie: Mantendría el actual de 7.144,00 m2

Edificabilidad: A concretar de la futura ordenación pormenorizada del Plan Especial.

El compromiso municipal de tramitar un Plan Especial en los términos que se contemplan en el presente Convenio, en ningún caso limita el contenido de las potestades de las Administraciones Sectoriales afectadas, sobre las que el Ayuntamiento no tiene capacidad de decisión, ni vincula al Ayuntamiento a su inexcusable cumplimiento, pudiendo variar las determinaciones conveniadas en aras del interés público y principios de buena administración para lograr la mejor ordenación urbanística posible sin que ello genere indemnización alguna a favor de Euskal Forging, S.A.

- b) *Tramitar cuantos documentos resulten legalmente preceptivos para ejecutar la ordenación prevista en el Plan Especial de continua referencia.*

En su caso, modificación del proyecto de reparcelación de la U.E. Sestao Bai relativa a las parcelas afectadas, modificación del proyecto de urbanización y/o cuantos títulos habilitantes sean precisos.

El meritado documento de modificación del proyecto de reparcelación, alterando el actual régimen de dominio, adjudicará:

- las parcelas resultantes de terciario-oficinas (PRO) a Sestao Bai, S.A.*
- la parcela resultante de espacios libres (EELL) al Ayuntamiento de Sestao*
- los suelos destinados a sistema viario se adjudicarían al Ayuntamiento de Sestao*
- la parcela resultante industrial (PRI) a Euskal Forging, S.A.*
- adicionalmente, se prevé trasladar edificabilidad industrial, de carácter residual, de la actual parcela P1 aportada por Euskal Forging, S.A. a la parcela P2 aportada, igualmente, por dicha mercantil.*



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA INDUSTRIAL
Y TERCARIA EUSKAL FORGING 02, PEOU_EF02.
SESTAO**



La edificabilidad que se traslade de la parcela inicial P1 (P5IP) a la nueva parcela resultante industrial (PRI), a configurar en la superficie integrada por las parcelas iniciales P27 y EELL2, y a la parcela inicial P2 (P3IP), no superará la edificabilidad total de dicha parcela P1, que resulta ser 5.726 m² (T).

En cualquier caso, la edificabilidad que se traslade de la parcela inicial P1 (P5IP) a la parcela de inicio P2 (P3IP) tendrá carácter residual.

Además, ese documento de equidistribución impondrá, a la nueva parcela industrial PRI, la carga de ejecución de las obras de urbanización de los suelos destinados a dotaciones públicas de nueva creación.

Asimismo, la modificación del proyecto de urbanización a tramitar elaborará su contenido siguiendo las pautas y características generales existentes en la urbanización de la unidad de ejecución en la que se desarrolló su ejecución.

Finalmente, una vez ejecutada la obra de urbanización por Euskal Forging, S.A. y previa puesta a disposición y entrega de la misma al Ayuntamiento de Sestao, éste se obliga a tramitar de forma inmediata su recepción, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

- c) *El Ayuntamiento no costeará ninguna actuación derivada de posibles necesidades de corrección de la calidad del suelo conforme a la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de ninguna de las parcelas afectadas por el presente convenio.*

Segunda.- Euskal Forging, S.A. se compromete a:

- a) *Elaborar y costear cuantos documentos de planeamiento y gestión urbanística resulten precisos (Plan Especial con su preceptiva Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, Modificación del Proyecto de Reparcelación y Modificación del Proyecto de Urbanización).*

Los documentos urbanísticos requeridos serán elaborados con la colaboración de los Servicios Técnicos de Urbanismo y los Jurídicos de la Sección de Urbanismo del Ayuntamiento de Sestao y, en todo caso, con pleno conocimiento de Sestao Bai, S.A.

La elaboración de dichos documentos será costeada, a excepción de la participación de los técnicos municipales y/o de Sestao Bai, S.A., íntegramente por Euskal Forging, S.A.

- b) *Ejecutar la urbanización conforme a los criterios orientativos que se incorporan en la memoria técnica urbanística que como Anexo nº 6 se adjunta a este Convenio. Dicha urbanización se ejecutará bajo la Dirección Facultativa provista por Euskal Forging, S.A. que, en todo caso, actuará bajo la tutela y control del Ayuntamiento de Sestao.*
- c) *Cumplir las medidas exigidas por el Gobierno Vasco para obtener la debida declaración de la calidad del suelo de las parcelas PRO y de cesión al Ayuntamiento, resultantes de la nueva ordenación, ejecutando y costeando todas las actuaciones necesarias para ello.*
- d) *Asumir cualquier tipo de coste económico derivado del cumplimiento y ejecución del presente convenio urbanístico, de tal forma que por ninguna causa o motivo Euskal Forging, S.A. podrá exigir ni repercutir a Sestao Bai, S.A. el abono de importe alguno.*



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA INDUSTRIAL
Y TERCIARIA EUSKAL FORGING 02, PEOU_EF02.
SESTAO**



Una vez regularizada la titularidad de las parcelas resultantes de la nueva ordenación pormenorizada mediante la inscripción del Proyecto de Reparcelación, y cumplidas las medidas exigidas por Gobierno Vasco para obtener la debida declaración de la calidad del suelo de cada parcela resultante, Sestao Bai, S.A. y Euskal Forging, S.A. serán responsables de cumplir todas y cada una de las condiciones que las citadas nuevas declaraciones de la calidad del suelo impongan y exijan para poder materializar el uso urbanístico y ejecutar las obras proyectadas en cada parcela de su titularidad.

- e) *Con la salvedad que se incluye en el siguiente párrafo, el presente convenio urbanístico queda sujeto a la condición resolutoria, de que con anterioridad a la aprobación definitiva del preceptivo Plan Especial se estime que, el coste económico necesario para sufragar la totalidad de los gastos que puedan generarse para cumplir y ejecutar el objetivo previsto en este Convenio, entre los que ha de incluirse el correspondiente a la ejecución de las medidas y/u obligaciones impuestas, en su caso, por las administraciones sectoriales afectadas, exceda del importe de un millón (1.000.000) de euros previsto por Euskal Forging S.A.*

Por lo tanto, una vez conocidas las medidas y/u obligaciones impuestas por las Administraciones Sectoriales afectadas, y siempre y exclusivamente de forma previa a la aprobación definitiva del Plan Especial, si el gasto total estimado para afrontar la ejecución global de la operación excediera del antedicho importe, y salvo que Euskal Forging S.A. decidiera ante la concurrencia de las circunstancias reseñadas continuar con la ejecución de la operación aquí conveniada, el presente Convenio se resolverá de pleno Derecho.

En este último caso, Euskal Forging, S.A. estará obligada a notificar tal circunstancia, al resto de suscribientes de este convenio, desistiendo de la tramitación de la aprobación definitiva del Plan Especial que se tramita a instancias de la Mercantil. Ante esta situación, decae la tramitación de los instrumentos urbanísticos sometidos a aprobación municipal, y las partes quedarán liberadas de cualquiera de las obligaciones que tuvieran asumidas en virtud del presente Convenio Urbanístico. A su vez, una vez aprobado definitivamente el reiterado Plan Especial, en todo caso, Euskal Forging, S.A. se compromete a ejecutar lo ordenado en dicho Plan con independencia del importe económico al que ascienda dicha ejecución de planeamiento.

Tercera.- Sestao Bai, S.A. se compromete a:

- a) *Actuar bajo los principios de máxima y recíproca colaboración, coordinación, cooperación y responsabilidad en el desarrollo y ejecución de lo previsto en este Convenio y, muy especialmente, en relación con el diseño, definición, en definitiva, fijación de los parámetros urbanísticos integradores de la ordenación urbanística pormenorizada a prever en la que será su futura o futuras parcelas de oficinas (PRO).*
- b) *Participar en la modificación de la reparcelación a tramitar, de forma que, tras aportar la Parcela P27 incluida en el ámbito reparcelatorio, resulte adjudicataria de la parcela o parcelas de nueva configuración destinadas a uso terciario-oficinas previstas en este Convenio como parcela PRO.*

Cuarta.- Plazos

Las partes establecen un plazo tres (3) meses desde la suscripción de este convenio para presentación, en este Ayuntamiento, para su tramitación, de la documentación relativa al preceptivo Plan Especial.



Las partes establecen un plazo seis (6) desde la presentación, en este Ayuntamiento, para su tramitación, de la documentación relativa al preceptivo Plan Especial, debiéndose aprobar definitivamente dicho Plan Especial y proceder a su publicación siempre y cuando la documentación presentada se ajuste a la exigible legalmente incluidos los informes favorables de las Administraciones Sectoriales y por ende la documentación pueda ser informada favorablemente por los Servicios Municipales.

La regularización de la titularidad de las parcelas resultantes de la nueva ordenación pormenorizada, a plasmar en Proyecto de Reparcelación, se gestionará mediante la tramitación y aprobación definitiva de este último documento, cuya presentación en el Ayuntamiento se efectuará en el plazo máximo de dos (2) meses desde la aprobación definitiva y publicación del Plan Especial.

Presentado el Proyecto de Reparcelación ante el Ayuntamiento, éste tramitará y aprobará definitivamente el precitado Proyecto en el plazo máximo de cuatro (4) meses desde su presentación ante el Registro Municipal del Ayuntamiento de Sestao, siempre y cuando la documentación presentada se ajuste a la exigible legalmente y por ende pueda ser informada favorablemente por los Servicios Municipales.

De igual manera se tramitará hasta su aprobación definitiva, en el plazo máximo de cuatro (4) meses desde su presentación ante el mismo Registro Municipal, la modificación del Proyecto de Urbanización prevista en este convenio siempre y cuando la documentación presentada se ajuste a la exigible legalmente, incluidos los informes favorables de las Administraciones Sectoriales y por ende pueda ser informada favorablemente por los Servicios Municipales.

A tal efecto, éste último Proyecto deberá presentarse ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de dos (2) meses desde la aprobación definitiva y publicación del Proyecto de Reparcelación.

Quinta.-

De conformidad con lo establecido por la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006 la validez del presente Convenio quedará condicionada a la efectiva aprobación del Plan Especial, de tal forma que se recoja la alteración de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado en los términos reseñados, y quedando automáticamente resuelto el Convenio si no se aprobara definitivamente la mentada alteración en las condiciones pactadas.

Sexta.-

El presente convenio es de naturaleza administrativa, rigiéndose en su interpretación y desarrollo por el ordenamiento jurídico administrativo aplicable a los convenios urbanísticos.

Las cuestiones litigiosas que pudieran surgir en su interpretación y cumplimiento serán de conocimiento y competencia del orden jurisdiccional de lo Contencioso Administrativo.

El plazo de vigencia del presente convenio se establece en VEINTICUATRO (24) MESES contados a partir de la suscripción del mismo, no obstante, lo cual, podrá ser prorrogado, caso de ser necesario, de común acuerdo de los intervinientes.

.....”



2.- LEGISLACION DE APLICACIÓN Y PLANEAMIENTO EN VIGOR EN EL ÁMBITO.

2.1- Legislación

a).- Normativa autonómica.

- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Ley 2/2014, de 2 de octubre, de modificación de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.
- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación y de los instrumentos de ordenación urbanística

b).- Normativa estatal.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, con las adiciones, armonizaciones, etc respecto al texto de la Ley del Suelo 2/2008 de 20 de junio.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en adelante RGU.
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana. (BOE N° 223, 18 de septiembre 1978)
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana. (BOE N° 221, 15 septiembre 1978) (BOE N° 222, 16 septiembre de 1978)
- Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, en adelante LEF.
- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, en adelante REF.
- Decreto 635/1964, de 5 de marzo, que aprueba el reglamento de edificación forzosa y registro municipal de solares
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, en adelante RD 1093/1997.
- Ley 7/85, de 2 abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- La Ley 11/1999, de 21 de abril, de modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- En lo que se refiere al Documento de Evaluación Ambiental, es de aplicación La Ley 21/2013.



2.2- Planeamiento en vigor.

- Plan General de Ordenación Urbana de Sestao aprobado mediante la Orden Foral 189/1999, de 23 de marzo, publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia número 70, de 10 de abril de 2000.
- Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Sestao, aprobada con carácter definitivo en virtud de silencio administrativo positivo de la Diputación Foral de Bizkaia, haciéndose pública su resolución en el B.O.B. nº 154, de 14 de agosto de 2003.
- Segunda Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Sestao en el ámbito Norte Industrial, Unidad de Ejecución "Sestao Bai", publicada en el B.O.B nº 66, de 3 de abril de 2012.
- Tras la Segunda Modificación indicada se redactó la correspondiente Reparcelación de la Unidad de Ejecución "Sestao Bai", aprobada Definitivamente en Enero 2013, que sustituyó a otra anterior aprobada por Decreto de Alcaldía de fecha 16 de marzo de 2007.

3.- EL PLAN ESPECIAL.

3.1.- CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.



3.1.1.- Situación actual.

El ámbito de la U.E. Sestao Bai, se encuentra a la fecha transformado, al haber sido gestionado, urbanizado, y recepcionados los sistemas dotacionales por el Ayuntamiento, e incluso edificados algunos de los solares resultantes de acuerdo con el planeamiento y su desarrollo, Reparcelación y Urbanización aprobados en su día, por lo que se trata de un SUELO URBANO CONSOLIDADO.

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 décimos cuadrados (3.947,63 m²) y linda al Norte, con la parcela resultante S.L.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 S.L.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 m²

Ocupación: 3.195 m²

Edificabilidad: 15.975 m²



PARCELA S.L.E.L.L.2. Titular actual AYTO SESTAO.

“ Parcela de terreno S.L.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 décimos cuadrados (3.210,67 m²) 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”.

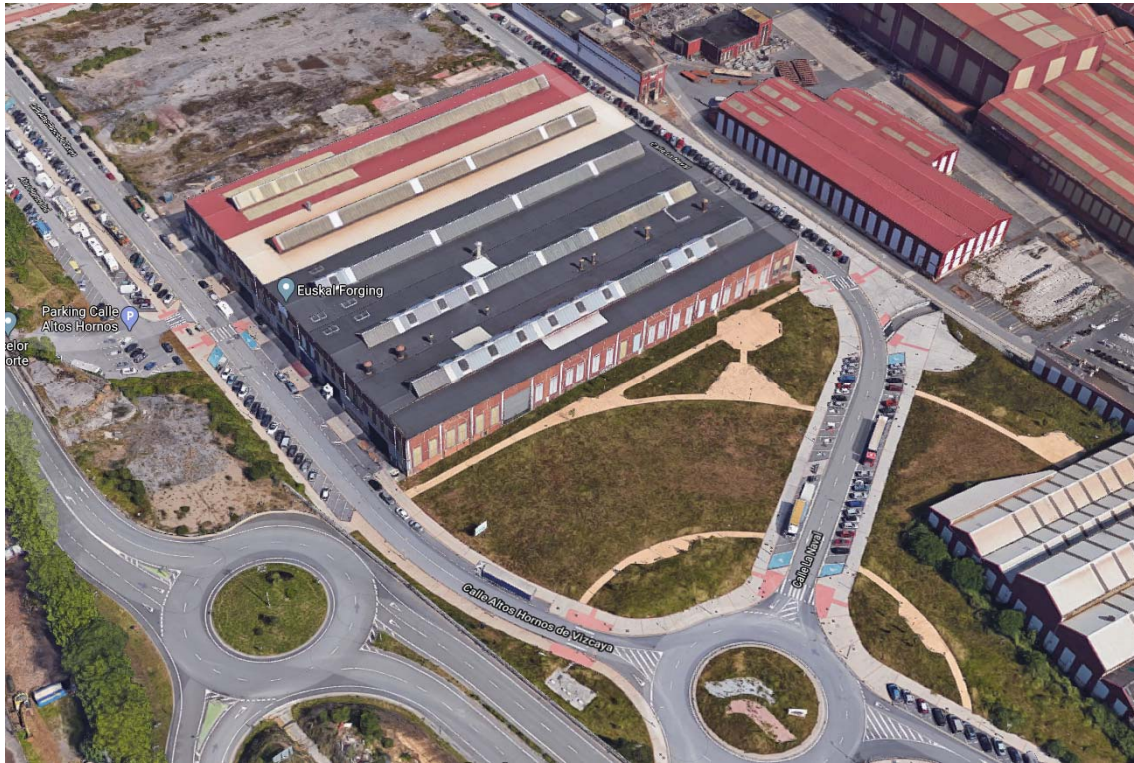
Libre de edificaciones y servidumbres.



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA INDUSTRIAL
Y TERCIARIA EUSKAL FORGING 02, PEOU_EF02.
SESTAO**



Y sus determinaciones Urbanísticas actuales son:
Uso característico: Espacios libres
Superficie: 3.210,67 m²



Zonas P 27 y Espacios Libres





**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA INDUSTRIAL
Y TERCIARIA EUSKAL FORGING 02, PEOU_EF02.
SESTAO**



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 m²) y linda al Norte, con el límite de la "U.E. Sestao Bai"; al Sur, con la parcela resultante P2 (P3IP); 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.

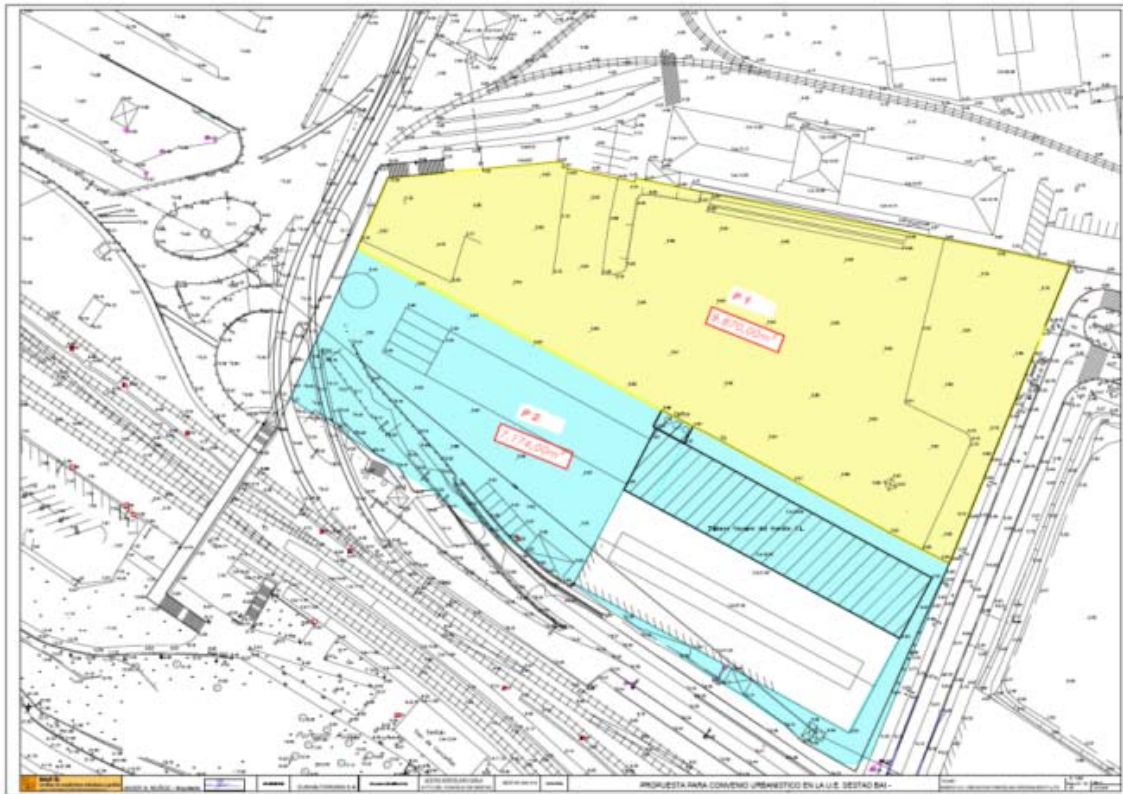
Y sus determinaciones Urbanísticas actuales son:

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

Superficie: 9.870 m²

Ocupación: 5.205 m²

Edificabilidad: 5.726 m²



PARCELA P2 (P3IP). Titular actual EUSKAL FORGING SA

“ Parcela para industria pesada P2 (P3IP) sita en la "U.E. Sestao Bai". Mide una superficie de siete mil ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados (7.144,00 m²) 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, que urbanísticamente se identifica como Actuación Asistemática independiente y ajena a este Plan Especial (zona en blanco según plano adjunto).

Igualmente, como Anexo a esa nave, está construida otra de menor altura y única planta, conectada a la anterior interiormente, con una superficie construida de 1.612m², finca titularidad de Euskal Forging, y que se identifica para su búsqueda con el nº 17332, tomo 1292, Libro 292 de Sestao. Folio 154, inscrip. 2ª.



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA INDUSTRIAL
Y TERCIARIA EUSKAL FORGING 02, PEOU_EF02.
SESTAO**



Y sus determinaciones Urbanísticas actuales son:

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

Superficie: 7.144 m²

Ocupación: La definida en la documentación gráfica.

Edificabilidad: 1.612,00 m²



Arriba vista de P2 (P3IP) a la izqda. Y P1 (P5IP) a la derecha.

Abajo P2 (P3IP), también llamada Nave de Corte (Euskal Forging) y su anexo, desde calle Knutsen.





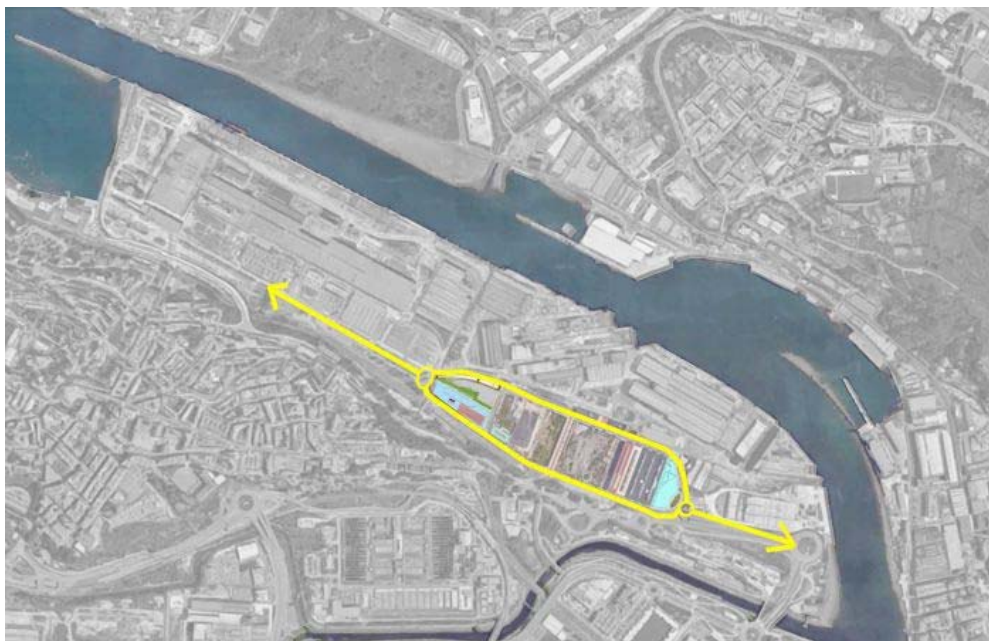
Angulo P2 (P3IP), entre calles Altos Hornos y Knutsen



3.1.2.- Propuesta de ordenación.

Según se ha explicitado en el punto 1.1, 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 caso 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, 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, Euskal Forging y otras, pudiendo estar al servicio y apoyo de todas ellas. Ubicación vinculada con 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, estarán el enlace sobre/bajo la ría a Erandio desde la rotonda de Vicinay, y la conexión subfluvial Portugalete-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) (3.947,63m²) y la SLELL2 destinada a Espacios Libres (3.210,67), total 7.158,30m², 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 7.212,67m² según medición Autocad sobre plano cartográfico (resultando 54,37m² más que la que consta en fichas registrales). Se señalan alineaciones máximas en la documentación gráfica dentro de una línea poligonal de área 5.432,24m² dentro de la cual se dispondrá la nueva edificación. No obstante, no podrá ocuparse completa por cuanto la edificabilidad urbanística sobre rasante queda limitada a 5.175m²t en esta parcela. Disponiendo de una edificabilidad máxima sobre rasante de 5.726m²T, superior a la que se determina en la nueva parcela, los restantes 551m²T 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 10.150,08m² según medición Autocad sobre plano cartográfico (9.870 inicial, es decir, 280,08m² más que la que consta en la ficha registral). Tal variación procede de los bordes de la misma, principalmente en lados norte y oeste.

Esta Parcela P1(P5IP) pasa a subdividirse en:

- Parcela PRO, de uso característico terciario, con una superficie de 4.167,17m²; 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 m². Bajo rasante puede construirse en su totalidad, no siendo computable como edificabilidad homogeneizada.



Buscando una estructura propia como conjunto terciario integrado en el espacio verde, y apoyado en el nuevo vial, se organizan las nuevas edificaciones buscando la máxima flexibilidad y adaptación a las posibles necesidades en Sestao de los usos aquí admitidos.

Para ello, esta parcela PRO se subdivide en 6 parcelas menores, con numeración correlativa y superficies siguientes: PRO P 1.1 (500m²), P 1.2 (719,89m²), P 2 (905,64m²), P 3 (979,59m²), P 4.1 (606,60m²) y P 4.2 (455,45m²). 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. Todo ello se define en detalle en la Normativa Urbanística y Planos de Ordenación.

- 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 acompañar a la nueva vialidad, dignificando aún más el espacio según se explica en el punto siguiente. Ocupa una superficie de conjunto de 3.210,67 m² coincidente con la superficie original; tal superficie resulta del sumatorio de varias subparcelas S.L.E.L.L 2.1 (783,86m²), S.L.E.L.L 2.2 (2.341,37m²) y S.L.E.L.L 2.3 (85,44m²).
- 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 S.L.V.3, con una superficie total (calle + aparcamiento +aceras) de 2.772,24m².

La parcela P2 (P3IP) mantiene su superficie prefijada por la 2ª Modif del PGOU de Sestao y Proyecto de Reparcelación 2.012, de 7.144,00m², y a ella se traslada el exceso de edificabilidad de la PRI (551m²T) a sumar a la que ya disponía (1.612m²T), resultando un total de 2.163m²T 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 17.294,08m². Sumada con la correspondiente para la nueva Parcela PRI (7.212,67m²), supone un

TOTAL SUPERFICIE AMBITO PLAN ESPECIAL de 24.506,75m²

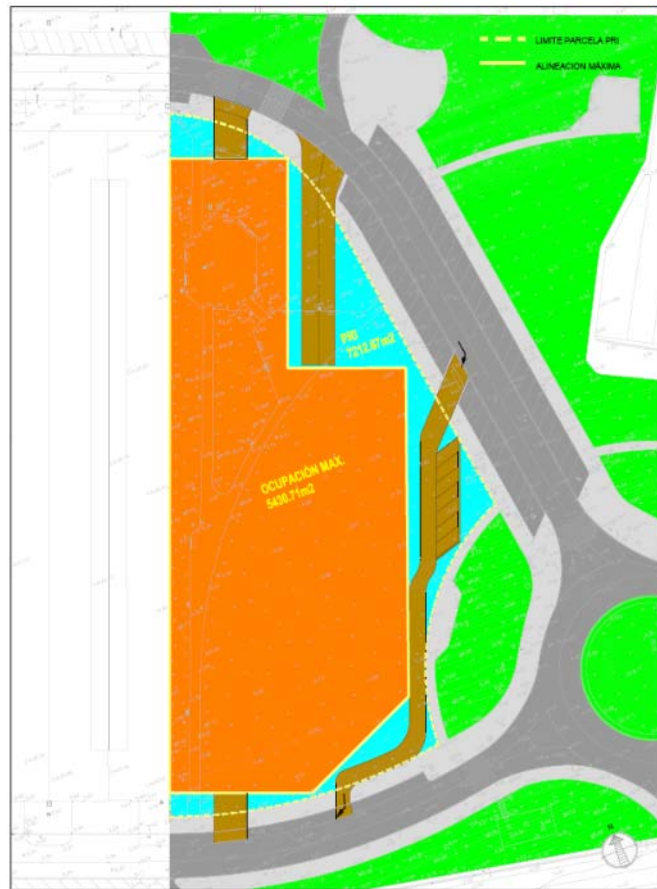


ORDENACION-.

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 3, y da forma también a la nueva parcela terciaria PRO, subdividida en las 6 parcelas menores, conformando una manzana de bloques abiertos por el lado sur del vial; e incorpora 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 sus límites, particularmente en el lado este, ajustando su límite de acuerdo con la Modificación 2ª del PGOU, y en el frente sur en colindancia con esta última calle, precisamente para adaptar su encuentro con la previsión de mejora de ese vial planteada en el PGOU y con el Proyecto de urbanización de 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.





DELIMITACION Y SUPERFICIES.-

En Conclusión, las determinaciones del presente Plan Especial de Ordenación Urbana lo son para una parte de la Unidad de Ejecución UE Sestao Bai, que responde al acrónimo PEOU_SB, sita en el ámbito Norte Industrial del Plan General de Ordenación Urbana de Sestao.

Y el ámbito o delimitación del PEOU_SB, corresponde a una zona parcial de la UE Sestao Bai, discontinua, concretamente a 4 parcelas resultantes, P1(P5IP), P2 (P3IP), P27(P1TP) y SLELL2, del Proyecto de Reparcelación 2ª Modificación, aprobado en enero de 2013, y que viene recogida a continuación tanto en el Cuadro 1 y en el Cuadro 2, como en la documentación gráfica, en los siguientes Planos:

- 2 Planos O-01 titulados "Parcelas iniciales del ámbito del PEOU_EF 02."
- 2 Planos O-02 titulados "Ordenación Pormenorizada. Parcelas Resultantes".

Como se ha indicado, la comprobación y medición sobre topografía arroja unas pequeñas modificaciones en las superficies de cada una de las parcelas afectadas, con respecto a los datos registrales de cada una de ellas. No obstante, ello NO SUPONE modificaciones sobre el planeamiento superior:

Según lo previsto en el Artículo 70 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, y de conformidad con lo establecido en las Normas Urbanísticas del vigente PGOU, Artículo 1.2.2.- Modificaciones, apartado 2, no tendrán la consideración de modificaciones:

- a) Los reajustes del planeamiento que sean susceptibles de soluciones alternativas a través de los instrumentos de desarrollo previstos por el Plan y en las condiciones que se establecen en su Normativa.
- b) Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un cinco por ciento (5%) las cifras establecidas por el Plan.

Se parte del siguiente cuadro definitorio de parcelas y superficies:

| 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) | | | | | |
|--|-----------------------------------|-----------------------------|---|---|--|
| USO CARACTERÍS TICO (s/PGOU) | TITULAR ACTUAL (s/Registro) | NÚMERO PARCELA s/PGOU | NOMBRE PARCELA s/PR (enero 2013) | PARCELA RESULTANTE (s/Registro) Nº | SUPERFICI PARCELA (s/Registro) m2 |
| INDUSTRIA PESADA | EUSKAL FORGING S.A. | P5 _{IP} | P1 | 18.184 | 9.870,00 |
| INDUSTRIA PESADA | EUSKAL FORGING S.A. | P3 _{IP} | P2 | 18.186 | 7.144,00 |
| TERCIARIO OFICINAS | SESTAO BAI S.A. | P1 _{TP} | P27 | 18.234 | 3.947,63 |
| S.L. EELL | AYTO. DE SESTAO | EELL2 | S.L.E.L.L.2 | 18.244 | 3.210,67 |
| TOTAL ÁMBITO PEOU SESTAO BAI | | | | | 24.172,30 |



Se ha comprobado que las parcelas, en general, carecen de precisión gráfica en puntos intermedios de las polilíneas de su delimitación.

En consecuencia, se ha procedido a realizar todos estos pequeños ajustes con una mayor precisión siempre para el mismo ámbito, y resultando una mayor cabida, siendo 24.506,75 m² en vez de 24.172,30 m², de conformidad con el detalle expresado en el Cuadro 2, lo que supone en total un incremento de las superficies de parcelas de 334,45 m², equivalente al 1,3836 %, inferior al 5%, se concluye que no alcanza la consideración de “modificación” del planeamiento general, tratándose de un mero ajuste de la cuantía superficial, sin que ello repercuta en la edificabilidad, al mantenerse la misma cuantía, de conformidad con lo estipulado en el convenio aprobado con fecha 8 de mayo de 2020.

Y con la Ordenación pormenorizada del Plan Especial, ajustada a la realidad topográfica, resultan las siguientes “subzonas”, equivalentes a la Calificación Pormenorizada:

| CUADRO 2.- ÁMBITO DEL PEOU_SB con referencias a la nueva ordenación del Plan Especial U.E. SESTAO BAI | | | | | |
|--|-------------------------------------|---|---|----------------------------|---|
| USO CARACTERÍS TICO (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 m ² * |
| 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.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 |
| TOTAL ÁMBITO PEOU SESTAO BAI | | | | | 24.506,75 |

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. Nuevo titular Sestao Bai SA, anterior Euskal Forging SA

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

PRI: Uso Productivo Industrial. Nuevo 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.



LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.

La seguridad urbana es uno de los factores cada vez más sensibles en la sociedad actual. Así, cuanto más seguro sea el entorno, habrá un mayor uso del mismo por parte de las personas.

No es una cuestión baladí el hecho de que el miedo altera nuestros comportamientos. Y ello alcanza niveles cuyo límite es más preocupante si cabe cuando se redactan estas páginas, aún viviendo los efectos de la pandemia del COVID 19.

Por tanto, ante la sensación de poder sufrir un delito o un ataque con consecuencias físicas, sean violentas o por contagio, va a llevar a aumentar el miedo descontrolado y a evitar lugares o zonas presuntamente peligrosas.

En suma, si antes de la actual realidad se consideraba como imprescindible el considerar en la ciudad el hecho de que “Las Calles tienen Género”, y la indefensión como una causa que conduce al miedo y a la vez un efecto de la planificación no inclusiva, esta cuestión debe estar cada vez más presente en el planeamiento urbano.

Categorizar espacios, estudiar recorridos socializables, las conexiones entre movimiento peatonal coordinado con el transporte público, o la iluminación tanto natural como nocturna, son elementos clave en la sensación de seguridad urbana. El uso de soportales y galerías, evitando que no sean incontrolables, los pasos subterráneos, los garajes, la ubicación de portales de los edificios de cualquier uso, sin zonas ocultas a la visión e iluminación, en suma, un diseño urbano que considere la transversalidad de la movilidad para todos los sexos, abriendo el uso de los espacios urbanos tanto a hombres como a mujeres, a niños y mayores, y en especial en las horas en las que no hay luz solar.

En el caso del presente Plan Especial, bien es cierto que su dimensión y alcance es limitado espacialmente, y el uso humano limitado en franja horaria diurna, al ser los usos prioritarios industrial y terciario.

No obstante, el diseño básico se apoya en una viabilidad básica de calles perimetrales preexistentes recientemente reurbanizadas, de trazado ortogonal abierto, y una nueva calle que resulta en continuidad de la preexistente C/La Naval, con trazado rectilíneo y sección muy urbana y nada sobredimensionada, fácilmente controlable, con zonas ajardinadas a ambos lados, con profundidad visible y accesible. Sobre esta misma zona se construirá un conjunto terciario muy lineal, cuyos accesos peatonales serán a ese frente de pública concurrencia, y todo ello perfectamente iluminado tanto de día como de noche, con aparcamiento en la propia calle.

Las parcelas industriales tienen su acceso directo desde el vial principal preexistente, C/Altos Hornos, recientemente urbanizado, con iluminación actualizada, y accesibilidad abierta y sensible, tanto rodada como peatonal, con anchos superiores a 3m.

Consecuentemente, el Plan Especial tiene un IMPACTO POSITIVO en cuanto a género por haberse diseñado teniendo en cuenta la seguridad y accesibilidad de las personas en general.

BIBLIOGRAFIA Y DOCUMENTOS CONSIDERADOS:

Unión Europea. Tratado de Ámsterdam por el que se modifican el Tratado de la Unión Europea, los Tratados Constitutivos de las Comunidades Europeas y determinados actos conexos. Boletín Oficial del Estado, 7 de mayo de 1999, núm. 109.



Organización de las Naciones Unidas, ONU Mujeres. Entidad de las Naciones Unidas para la Igualdad de Género y el Empoderamiento de las Mujeres [en línea]. Disponible en Web: <http://www.unwomen.org/es/about-us/about-un-women>

España. Constitución Española. Boletín Oficial del Estado, 29 de diciembre de 1978, núm. 311.

España. Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres. Boletín Oficial del Estado, 14 de noviembre de 2011, núm. 274, páginas 117.277 a 117.315.

España. Ley 3/2007, de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres. Boletín Oficial del Estado, 23 de marzo de 2007, núm. 71, páginas 12.611 a 12.654.

País Vasco. Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo. Boletín Oficial del País Vasco, 20 de julio de 2006, núm. 138. País Vasco.

RESOLUCIÓN 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, por la que se dispone la publicación del Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno «por el que se aprueban las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres». Boletín Oficial del País Vasco, 25 de septiembre de 2012, núm. 2.012.187.

País Vasco. EMAKUNDE. Material de Apoyo para la realización de Informes en función del género [en línea]. Disponible en Web: http://www.emakunde.euskadi.eus/u72-publicac/es/contenidos/informacion/pub_guias/es_emakunde/adjuntos/materialak.pdf

País Vasco. Gobierno Vasco. Conclusiones del Seminario sobre Urbanismo Inclusivo “Las calles tienen género” [en línea]. Disponible en Web http://www.garraioak.ejgv.euskadi.eus/r41-430/es/contenidos/evento/urbanismo_inclusivo/es_urbincl/adjuntos/seminario_es.pdf



4- SERVICIOS PROYECTADOS.

Para la definición de los nuevos trazados de redes, se ha partido de agrupar los trazados existentes. Ello es factible en lo que se refiere a la colindante zona de “La Naval”, por cuanto fue reurbanizada por el Ayto de Sestao y recepcionadas sus obras. Se han incorporado los planos “As-built” de la misma.

En el otro extremo, el Proyecto de Urbanización del ámbito ACB, está pendiente de ejecución de obras por el Ayto de Sestao. Tal documento, incorpora las redes previas existentes, y contempla cambios en las mismas o nuevos trazados. Igualmente, se han incorporados tales trazados.

Unos y otros quedan identificados e individualizados. El Plan Especial plantea su esquema de Nuevas Redes, que en lo que se refiere al nuevo vial propio (SLV_3) sirven también para “cerrar circuitos” con las correspondientes a los dos ámbitos vecinos citados.

La descripción siguiente se completa con la documentación gráfica en planos. El detalle será desarrollado por el futuro Proyecto de Urbanización.

4.1.- RED DE ABASTECIMIENTO.

Por la acera sur del nuevo vial SLV 3 se define una nueva red de abastecimiento de agua con acometidas a las subparcelas de la parcela terciaria PRO, cerrando circuito con las redes existentes en la calle la Naval por el este y zona futura rotonda de la ACB por el oeste. A la última de las subparcelas PRO se da servicio desde red en calle Knutsen.

La parcela P2 dispone de acometida. La parcela PRI igualmente dispone de acometida en su lado sur y posibilidad de otras desde red perimetral.

El Proyecto de Urbanización definirá el detalle de todo ello.

4.2.- RED SANEAMIENTO FECALES.

La red de saneamiento prevista discurre a lo largo del NUEVO VIAL SLV3 (Prolongación calle de la Naval), a lo largo del cual se proyecta un colector para el vertido de las acometidas de la Parcela Terciaria PRO. Este colector se conecta hacia el Este con pozo existente en la calle la Naval, con una pendiente del 1,3%, y una profundidad estimada respecto a la cota de calle de 1,40m. No es posible conexión hacia el Oeste, con red del ámbito ACB, ya que ni existe ni está contemplada según ese Proyecto de Urbanización.

La red recoge salidas de cada una de las subparcelas edificatorias de la parcela terciaria PRO.

La parcela P2 tiene un vertido a la calle Altos Hornos, sector ACB y otro lateral a calle Knutsen.

Por lo que corresponde a la parcela industrial PRI, dispone de doble vertido a red existente en la Urbanización de la Naval para las nuevas naves, al Noroeste, y al Sur.

4.3.- RED DE PLUVIALES.

En el nuevo vial SLV_3, se define una red paralela a la de saneamiento por la calzada, la cual dispone de pendiente hacia ambos lados y sumideros en rigola de aparcamientos, que vierten en pozos a la red principal.



Por la zona verde SLELL2.2 se considera una recogida de drenaje en paralelo al límite entre las parcelas P1 y P2, con vertido final a pozo de la red existente en calle Kuntsen.

Para la parcela PRI, los pluviales propios a la parcela, verterán a la red existente perimetral, con soluciones que definirá su Proyecto constructivo.

4.4.- RED DE ELECTRICIDAD.

Existe una red en alta con conexión que da servicio a la parcela P2 con infraestructura propia.

Se define una red nueva en baja enlazada al CT Sestao Bai 2, que dará servicio a las subparcelas de la general PRO de uso terciario, definiéndose acometidas a cada una de ellas y acometida doble a lo que será el parking subterráneo común, una de ellas de “socorro”.

La parcela PRI dispone de acometida en Baja por su lado sur, siendo factibles otras acometidas por la vialidad perimetral en función de sus necesidades particulares. Para todo ello será preciso evacuar las consultas oportunas ante Cia Suministradora.

Las previsiones de este PEOU deberán igualmente someterse a tal evaluación.

4.5.- RED DE ALUMBRADO.

Se define red por el nuevo vial SLV-3, con iluminación desde la acera lado sur conceptualmente similar al utilizado en el vecino ámbito de la Naval, si bien lógicamente cuando lo defina en detalle el Proyecto de Urbanización, la tecnología será la propia del momento. En principio el esquema considera luminarias de 9m de altura, tecnología led, con separación en torno a los 21m e iluminancia media de 15lux.

Para la zona verde SLELL2.2 se incluye una red de luminarias lineales separadas 20m entre sí, a unos 3,50m del límite de separación con P2 y 4,5m de altura, como iluminación secundaria y a fin de evitar zonas oscuras, tecnología led e iluminación media 10 lux.

Ambas redes cierran circuitos con los colindantes ámbitos de la Naval y ACB, siendo el Proyecto de Urbanización quien coordinará con el Ayto de Sestao la conexión con el Centro de Mando que corresponda.

La parcela P2 dispone de iluminación existente en sus lados sur y este y la parcela PRI dispone de iluminación perimetral propia de la Urbanización realizada del ámbito de la Naval.

Los espacios libres resultantes propios a las parcelas PRO y PRI, deberán justificar en sus proyectos constructivos los usos de tales espacios y el cumplimiento de los niveles de iluminación exigidos por el vigente PGOU de Sestao.

4.6.- RED DE TELECOMUNICACIONES.

Existen 2 redes de telecomunicaciones (Euskaltel y Telefónica) en el ámbito de la Naval, e igualmente se proyectan por el Proyecto de Urbanización de la ACB.

El presente Plan Especial define el esquema de 2 redes en paralelo por la acera Sur del nuevo vial SLV-3, que da servicio a las subparcelas de la parcela terciaria PRO; el aparcamiento común dispondrá de doble acometida, una por cada uno de sus 2 extremos.

La Parcela P2 dispone de acometida por la calle Altos Hornos, y la parcela PRI por la urbanización ejecutada de la Naval, lado Sur.



4.7.- RED DE GAS.

Por el nuevo vial SLV3 discurre el trazado de red de gas que dará servicio a todas las subparcelas de la parcela terciaria PRO; la última más al sureste, recibirá acometida desde la red existente en calle Knutsen.

Las parcelas P2 y PRI disponen de red accesible en su contorno.

4.8.- RED DE RIEGO.

Por el nuevo vial se definen 2 líneas de riego, a ambos lados del mismo, que cierran anillo entre sí, y su alimentación se produce desde arqueta al este, en red de la calle la Naval. A la par, otra línea discurre por el espacio verde SLELL 2, en eje paralelo a la separación entre parcelas P1 y P2, con alimentación al este en calle Kuntsen, y cerrando anillo también con la red antes descrita al oeste, al final del nuevo vial.

Por lo que se refiere a la zona de la parcela PRI, el futuro Proyecto de Urbanización deberá eliminar la red de riego y aspersores colocados en la actual parcela de espacios libres a desaparecer en la parte norte de esa parcela PRI.

4.9.- RED DE RSU (RECOGIDA NEUMATICA DE BASURAS)

Tan solo se dispone de red con posible uso en el vial lado este de la parcela PRI.

Para la parcela terciaria PRO la red de RSU muere alejada a la altura del Hotel Naval Sestao, sin posibilidad de enganche hacia el nuevo vial SLV3. Tampoco hay prevista red por el lado de la rotonda, ámbito ACB.

Bilbao, Julio 2020

Por el Equipo Redactor

Fdo: Javier A. Muñoz, Arquitecto.



5- INDICE DE PLANOS.

INFORMACION

I_01_2ªMODIF_PGOU_2012. Plano Calificación Pormenorizada del P.G.O.U. de Sestao
I_02_MODIF DE LA REPARCELACION U.E. SESTAO BAI 2013. Plano Reparcelación Vigente del ámbito Sestao Bai
I_03_DELIMITACION DEL_PEOU_EUSKALFORGING_EF02. Plano delimitación del Plan Especial EF_02

ORDENACION

O_01.1_PARCELAS INICIALES, lado Oeste.
O_01.2_PARCELAS INICIALES, lado Este
O_02.1_PARCELAS RESULTANTES Y OCUP. MAXIMA, lado Oeste
O_02.2_PARCELAS RESULTANTES Y OCUP. MAXIMA, lado este
O_03.1_COTAS PARCELAS Y ALINEAC_MAX, lado Oeste
O_03.2_COTAS PARCELAS Y ALINEAC_MAX, lado este
O_04.1_ORDENACION GENERAL, lado Oeste
O_04.2_ORDENACION GENERAL, lado este
O_05.1_PERFILES Y SECCIONES 1, lado Oeste
O_05.2_PERFILES Y SECCIONES 2, lado Oeste
O_05.3_PERFILES Y SECCIONES 3, lado Este

REDES DE SERVICIOS

01_1_ABASTECIMIENTO AGUA, lado Oeste
01_2_ABASTECIMIENTO AGUA, lado Este
02_1_SANEAMIENTO, lado Oeste
02_2_SANEAMIENTO, lado Este
03_1_PLUVIALES, lado Oeste
03_2_PLUVIALES, lado Este
04_1_ELECTRICIDAD, lado Oeste
04_2_ELECTRICIDAD, lado Este
05_1_ALUMBRADO, lado Oeste
05_2_ALUMBRADO, lado Este
06_1_TELECOMUNICACIONES, lado Oeste
06_2_TELECOMUNICACIONES, lado Este
07_1_GAS CANALIZADO, lado Oeste
07_2_GAS CANALIZADO, lado Este
08_1_RIEGO, lado Oeste
08_2_RIEGO, lado Este
09_1_R.S.U. RESIDUOS SOLIDOS URBANOS.
10_1_OXIDUCTO.
11_1 Y 11_2 SUPERPOSICION DE REDES.



DOCUMENTO B-

ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.

B.1- GESTION. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN ESPECIAL

1.1.- TRAMITACIÓN AMBIENTAL Y URBANÍSTICA DEL PLAN ESPECIAL.

Documento Ambiental y Documento Urbanístico seguirán lo establecido en el Título I/Capítulo I de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, en cuanto al procedimiento de evaluación ambiental estratégica y lo determinado en el artículo 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo en cuanto a la tramitación y aprobación de los Planes Especiales, hasta su aprobación definitiva.

Es de aplicación también el reciente Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística:

1.1.1- En particular y tratándose de un suelo urbano consolidado, en que se modifica la ordenación pormenorizada, la figura correcta es la de Plan Especial en suelo industrial de acuerdo con los Art 95 a 97 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y

1.1.2- De acuerdo con el Decreto 46/2020, el procedimiento de aprobación es el mismo para Plan Parcial y Plan Especial (Art 35.2), estableciendo que,..." *la Aprobación Inicial y la verificación del pertinente trámite de información pública podrán ser realizadas antes de la emisión y recepción del informe ambiental estratégico por parte del órgano ambiental. En tal caso, el citado acuerdo de aprobación inicial expresará que se adopta de manera condicionada a lo que resulte del informe ambiental estratégico*" (Art 31.3), y también que "... *En caso de que el órgano ambiental determine que no resulta probable que el plan parcial produzca efectos significativos sobre el medio ambiente, se continuará en su tramitación conforme a lo previsto en los artículos 95 y siguientes de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.*" (Art 31.4)

El contenido documental o integración de las modificaciones en el Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, se define en el Art 36.1 del citado Decreto:

..."*La revisión y modificación del planeamiento seguirá el mismo procedimiento que el previsto en este decreto para su aprobación, incluyendo la evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada, según proceda, a tenor de la normativa de evaluación ambiental.*

*Deberá ser expuesta al público la misma documentación, como documentación mínima para el trámite de información pública. Además, incorporará una memoria justificativa de la modificación adoptada y el texto íntegro de los artículos de la normativa afectados, **resaltando las partes de los artículos modificados.***"

El Documento DAE, se adjunta como Anexo a la presente Memoria.



B.2.- DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL TRAS SU APROBACIÓN

Una vez se publique la Aprobación Definitiva del Plan Especial en el Boletín Oficial de Bizkaia, deberá redactarse una Modificación del Proyecto de Reparcelación de la UE Sestao Bai, aprobado definitivamente el 16 de enero de 2013 (BOB nº18 de 25/01/2013) a fin de poder con ello actualizar las Parcelas afectadas a efectos urbanísticos y que las nuevas parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada puedan acceder al Registro.

Además, se prevé la redacción de un Proyecto de Urbanización que afectará al ámbito y defina en detalle vialidad, espacios libres, redes de servicios, urbanización de espacios libres, y presupuesto de obras con todo su detalle y resto de documentos complementarios anexos. La culminación de las obras, implicará la cesión de las mismas en su parte pública al Ayto de Sestao.

Todo ello está también recogido en el Convenio Urbanístico firmado entre las partes, y como venimos repitiendo, cuyo resultado es precisamente el presente Plan Especial.

La Gestión posterior, según establece el propio Convenio Urbanístico firmado, corresponde a la mercantil Euskal Forging SA, con la aprobación pertinente de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización por parte del Ayuntamiento de Sestao (V.Estipulación 2º del Convenio). Euskal Forging SA, es por tanto gestor privado, siendo a su costa los gastos que corresponden a la gestión del Expediente Urbanístico hasta su conclusión, con el detalle y plazos establecidos en el citado Convenio. A la finalización de las obras de urbanización, los suelos de cesión y las propias obras de urbanización serán entregadas al Ayuntamiento de Sestao, e igualmente la parcela que se ha de entregar a la mercantil pública Sestao Bai, siempre conforme a lo estipulado en Convenio.

PLAZOS:

- Plazo de presentación del Plan Especial (P.E.) ante el Ayto de Sestao, desde suscripción del Convenio: 3 MESES.
- Plazo para Aprobación Definitiva del P.E. según condicionado de Estipulación 4ª del Convenio, desde su presentación ante el Ayto de Sestao: 6 MESES.
- Plazo para presentación del Proyecto de Reparcelación (P.R.) ante el Ayto de Sestao, desde la Aprobación Definitiva y Publicación del P.E.: 2 MESES
- Plazo para Aprobación Definitiva del P.R., según condicionado de Estipulación 4ª del Convenio, desde su presentación ante el Ayto de Sestao: 4 MESES.
- Plazo para presentación del Proyecto de Urbanización (P.U.) ante el Ayto de Sestao, desde la Aprobación Definitiva y Publicación del P.R.: 2 MESES.
- Plazo para Aprobación Definitiva del P.U., según condicionado de Estipulación 4ª del Convenio, desde su presentación ante el Ayto de Sestao: 4 MESES.

No obstante lo anterior, el presente Plan Especial autoriza por razones de simplicidad del expediente y agilidad, la presentación conjunta del Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización a su tramitación ante el Ayto de Sestao, y salvo que en el proceso de Aprobación de éste, la Administración establezca, por razones sobrevenidas, el restaurar los plazos antes indicados.

Aprobado definitivamente el proyecto de urbanización, Euskal Forging SA, como Gestor Único, contratará las obras de urbanización en un plazo no superior a cuatro meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, comunicando al Ayto de Sestao de forma oficial el nombre de la Empresa Adjudicataria, el Presupuesto de la Obra y plazo de ejecución de la misma, así como nombre de los Técnicos cualificados y Responsables de Dirección de Obra, de Coordinación de Seguridad y Salud, de Gestión de Residuos y Laboratorio de Control de Calidad.



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA INDUSTRIAL
Y TERCIARIA EUSKAL FORGING 02, PEOU_EF02.
SESTAO**



El inicio de la ejecución de las obras de urbanización de la fase 1 se deberá realizar en un plazo no superior a 2 meses computados a partir de la Contratación de las Obras de Urbanización y se deberá finalizar en un plazo no superior a 12 meses computados a partir de la fecha indicada. El Ayto de Sestao designará un técnico, antes de que se hayan iniciado las obras y a su propio criterio, que actuará como coordinación desde los Servicios Técnicos Municipales.

Finalizadas las obras de urbanización, se deberá solicitar licencia para proceder a su edificación en el plazo legalmente establecido desde la finalización de las obras de urbanización anteriormente indicadas, de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

Los plazos para edificar los solares resultantes una vez concedida la licencia de obras correspondiente serán los establecidos en el condicionante de licencia, de acuerdo con lo establecido en las ordenanzas municipales. No obstante, lo anteriormente indicado, podrá ser solicitada licencia para realizar obras de edificación de manera conjunta con las obras de urbanización, habida cuenta de las características de la ordenación del área, y cumpliendo las garantías y avals establecidos, a estos efectos, por la legislación urbanística.

Bilbao, Julio 2020

Por el Equipo Redactor

Fdo: Javier A. Muñoz, Arquitecto



DOCUMENTO C- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERO.

C.1. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PRESENTE ESTUDIO

1.1. REFERENCIAS DOCTRINALES PARA FIJAR SU ALCANCE Y CONTENIDO

La documentación constitutiva de los planes especiales de ordenación urbana definida por la vigente Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, se establece por su remisión a la establecida por la Ley citada para los planes parciales de ordenación urbana, originando una identidad documental entre ambos planes de desarrollo.

En consecuencia, el presente plan especial deberá estar compuesto, entre otros, por un documento titulado “Estudio de viabilidad económico – financiero”.

Haciendo uso de criterios propios de la tradición del planeamiento urbanístico, se puede considerar una evidente similitud entre este “Estudio” y los denominados y desarrollados normativamente “Estudios económico – financieros” de los planes parciales definidos en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1.978.

El Capítulo V titulado “De los planes parciales”, del Reglamento de planeamiento nos indica en diversos artículos, 45, 55, 56, 60, 62 y 63, cuál debe ser el contenido de dicho documento.

1.2. ALCANCE DEL CONTENIDO DE ESTE ESTUDIO

Es evidente que un estudio de viabilidad económico – financiero, en primer lugar debe calcular los costes de ejecución de la ordenación urbanística contenida en las determinaciones ordenadoras del plan de desarrollo a que se refiera, hallando el coste final de la promoción del suelo urbanizado y del producto inmobiliario posibles de realizar y de poner a la venta en el mercado inmobiliario.

Igualmente, el estudio de viabilidad debe ser capaz de relacionar los costes de promoción, los valores en venta, ambos del producto inmobiliario final, suelo y vuelo, con el beneficio empresarial posible de obtener y con el valor del suelo resultante de todo este proceso. Todo ello, a fin de deducir la viabilidad y/o equilibrio de manera combinada e interactiva, entre los costes, valor en venta, beneficio y valor del suelo, para finalmente dictaminar la posibilidad razonable de acometer la ejecución del plan especial, si los datos aplicados y obtenidos de estos cuatro componentes son aceptables en relación con los habituales en el mercado inmobiliario y mantienen un equilibrio correcto entre ellos.

Ahora bien, en el presente caso partimos de un Convenio Urbanístico en el que las 3 partes interesadas, Ayto. de Sestao, Sestao Bai SA y Euskal Forging SA, han fijado ya su “equilibrio económico” y aceptado en consecuencia las implicaciones de cada parte y Euskal Forging en particular los costes económicos con los que ha de sufragar las obras de urbanización vinculadas a la ejecución del Plan Especial.

Por tanto, en el presente caso, hemos de ceñirnos tan solo a establecer una estimación de los costos directos e indirectos vinculados a tales obras de urbanización.



C.2- OBRAS DE URBANIZACION DEL ÁREA

La urbanización del área de este Plan Especial tiene varios condicionantes a considerar:

- No hay demoliciones de edificaciones previas, más allá de elementos muy puntuales, tales como vallas o pequeños muros.
- No son previsibles labores vinculadas a descontaminación de suelos, según los Expedientes de Calidad del Suelo ya tramitados ante la Dirección de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, y que se incluyen en el adjunto Estudio o Declaración Medio Ambiental. En todo caso se estará a las determinaciones de ese Departamento durante el proceso de aprobación de los diversos documentos de Planeamiento Urbano y autorización de Obras posteriores.

Respecto a la inundabilidad (v. Apto. RIESGOS del DAE adjunto, 35), los usos planteados en el Plan Especial, además de ya existentes, se asentarán sobre la rasante actual que va entre los 5 a 6m, e incluso superior a los 7m en la zona terciaria como resultado de las pendientes del nuevo vial, cotas que salvaguardan las posibilidades de inundación o en todo caso para los niveles más bajos, son compatibles con los usos contemplados para zonas en el artículo 40 de la normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, no proponiéndose en ningún caso actuaciones que modifiquen a la baja la rasante actual del terreno.

Finalmente, los costes de urbanización, son costes de una urbanización normal, siendo referencia válida la Urbanización del vecino ámbito de La Naval al efecto de las características a cumplir, sección tipo del vial, redes y acabados, lógicamente y en todo caso, con las actualizaciones que correspondan por cambios propios de la evolución del mercado.

El presente Plan Especial, define los perfiles principales con lo que avanza trabajos propios del Proyecto de Urbanización para definir el cajado de las calles y las zanjas de las redes de servicios, siempre considerando para estos aspectos los estados finales de las nivelaciones producidas por los rellenos a realizar a fin de obtener la plataforma básica de trabajo.

Para calcular el coste de urbanización interna, sobre los rellenos efectuados, se ha considerado un coste medio de ejecución material de 150 €/m² de las superficies duras urbanizadas, incluyendo en ella las superficies del sistema local viario y del sistema local viario peatonal, y considerando en dicho coste la totalidad de las obras de pavimentación y dotación de servicios incluidas en dichas superficies.

Igualmente para realizar la previsión de los costes de urbanización de las superficies dotacionales del sistema local de espacios libres, se ha tenido en cuenta las superficies de dichos sistemas y un coste de ejecución de 35 €/m².

C.3- RESUMEN DE LOS COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL ÁREA

Tal y como se ha indicado anteriormente los costes de las obras de urbanización se componen de las obras propiamente dichas del área y de las obras de enlace por colindancia con los vecinos ámbitos de "la Naval" en el lado Este, y de la "ACB" al Oeste, a fin de enlazar los diversos servicios urbanos precisos para disponer del suministro de energía eléctrica, gas y agua en condiciones adecuadas para la naturaleza y cuantía de los nuevos suministros que se originan por la operación de renovación urbana que supone la reurbanización del área industrial y de servicios de este Plan Especial. Teniendo en cuenta el desglose de costes de urbanización anteriormente indicado, adjuntamos el resumen de sus resultados según la siguiente relación:



| | |
|--------------------------------------|------------|
| COSTES DERRIBOS PUNTUALES / LIMPIEZA | 24.500,00 |
| COSTES DE RELLENOS Y PERFILADO | 197.600,00 |
| COSTES DE URBANIZACION INTERNA | 517.300,00 |
| COSTES ENLACES CON REDES EXTERIORES | 78.550,00 |
| TOTAL COSTE OBRAS DE URBANIZACION | 817.950,00 |
| Total gastos gestión (*): | 98.500,00 |
| TOTAL COSTES DE URBANIZACION (**) | 916.450,00 |

(*) Honorarios técnicos y gestión del planeamiento, reparcelación y urbanización.

(**) IVA no incluido

C.4- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El estudio de viabilidad económica debe justificar la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan Especial y su impacto en las haciendas públicas.

Para la justificación de la sostenibilidad económica, se comparan los gastos generados de forma directa por el nuevo desarrollo urbanístico frente a los ingresos de tasa vinculados al mismo. En cuanto a los gastos, se han considerado los derivados del incremento de los costes de mantenimiento de la nueva zona urbanizada, y sus zonas verdes. En cuanto a los ingresos, se han considerado los ingresos de tasas sobre actividades económicas e impuestos derivados del propio desarrollo urbanístico.

El desarrollo urbanístico consiste en la construcción de unos edificios industriales y terciarios y los viales y equipamientos necesarios para el desarrollo de su actividad. Los datos resumidos de la urbanización son los siguientes:

Superficie de techo construida de uso industrial: 5.175 m².
Superficie de techo construida de uso terciario: 15.975 m²
Superficie de zonas verdes: 3.210,67 m²
Superficie de Vial: 2.772,24 m²

Longitud de redes:

Red de saneamiento: 260+ 65= 325ml
Red de pluviales: 290+ 202= 492ml
Red de abastecimiento: 260+ 45= 305 ml
Red eléctrica: 221+28= 249 ml
Red alumbrado: 431+22= 453ml
Red telecomunicaciones: 270ml
Red de riego: 590ml
Número de farolas: 18 unidades

Análisis de los gastos estimados.

El cálculo de los gastos estimados para las haciendas públicas por el nuevo desarrollo urbanístico es el siguiente:



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA INDUSTRIAL
Y TERCARIA EUSKAL FORGING 02, PEOU_EF02.
SESTAO**



| GASTOS DERIVADOS DEL NUEVO DESARROLLO URBANO | | | |
|---|----------|------------|-------------------|
| CONCEPTO | €/ud | Ud | Total |
| Mantenimiento de parques y jardines: | 0,80€/m² | 3.217,33m² | 2.573,86 |
| Mantenimiento de vías públicas: | 1,80€/m² | 2.698,90m² | 4.858,02 |
| Limpieza viaria: | 0,30€/m² | 2.698,90m² | 809,67 |
| Mantenimiento de redes: | 0,80€/ml | 1.824,00ml | 1.459,20 |
| Mantenimiento y prestación del servicio de alumbrado público (coste por ud de farola) | 163 €/ud | 20 uds | 3.260,00 |
| TOTAL: | | | 12.960,75€ |

Análisis de los ingresos estimados. Cálculo de los ingresos estimados para las haciendas públicas por el nuevo desarrollo urbanístico es el siguiente:

| INGRESOS DERIVADOS DEL NUEVO DESARROLLO URBANO | | | |
|--|----------|-------------|-------------------|
| CONCEPTO | €/ud | Ud | Total |
| Impuesto actividades económicas productiva | 1,80€/m² | 21.150,00m² | 38.070,00 |
| TOTAL: | | | 38.070,40€ |

Además, como ingresos deben considerarse igualmente los obtenidos por las tasas de los proyectos de edificación. El importe anual de dichos ingresos, considerando que en un periodo de 8 años se habrán ejecutado la totalidad de las edificaciones, es el siguiente:

| INGRESOS POR LAS ACUACIONES DE EDIFICACIÓN | | | | |
|--|-----------|-------------|---------------|-------------------|
| USO: | Edif. M² | PEM €/m² | TOTAL € | ICIO 5% |
| Productivo industrial | 5.175,00 | 336,40 | 1.740.870,00 | 87.043,50 |
| Terciario | 15.975,00 | 750,00 | 11.981.250,00 | 599.062,50 |
| TOTAL INGRESOS | | | | 686.106,00 |
| TOTAL/año – a 8 años | | | | 85.763,25 |

Siendo así, y comparando los valores de gastos e ingresos por habitantes obtenidos, queda justificada la sostenibilidad económica del desarrollo urbanístico objeto del presente plan especial, habiendo un beneficio para las haciendas públicas.

Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

Este aspecto se entiende vinculado al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, y se trata de una exigencia de que los desarrollos planteados se conciban y ejecuten conforme al modelo territorial previsto, adaptándose a las peculiaridades del territorio e integrándose en el mismo. Preservando los valores del paisaje y del entorno, por medio de un uso racional y adecuado acorde a las características intrínsecas de la zona, y garantizándose con una ocupación eficiente del territorio.



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA INDUSTRIAL
Y TERCARIA EUSKAL FORGING 02, PEOU_EF02.
SESTAO**



En este sentido la actuación planteada se ubica en la zona de la plataforma industrial más potente en el pasado de Sestao, y que se viene reestructurando y potenciando por las Administraciones Públicas en las últimas décadas.

La superficie destinada a usos productivos por el presente desarrollo urbanístico pasa de los 21.000m² metros cuadrados. La justificación de la adecuación de su desarrollo se justifica por el número de puestos de trabajo generados estimados.

Desde un punto de vista económico la actuación no sólo es sostenible a efectos del equilibrio entre los ingresos y gastos derivados de la ejecución de la misma, sino que, su ejecución contribuirá a potenciar aún más las posibilidades del municipio y de este conjunto industrial / terciario. Se pueden generarán unos 145 empleos directos sólo en la zona de uso terciario.

Bilbao, Julio 2020

Por el Equipo Redactor

Fdo: Javier A. Muñoz, Arquitecto.



DOCUMENTO D. NORMATIVA Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

D.1 NORMATIVA URBANISTICA.

Art 1. Ámbito territorial de aplicación. Delimitación.

1. Las determinaciones del presente Plan Especial de Ordenación Urbana lo son para una parte de la Unidad de Ejecución UE Sestao Bai, sita en el ámbito Norte Industrial del Plan General de Ordenación Urbana de Sestao.
2. En la documentación gráfica, se recoge la 2ª Modificación del PGOU de Sestao de la zona Norte Industrial (2012), así como el plano de Parcelas Resultantes según la consiguiente Modificación de la Reparcelación en la Unidad de Ejecución Sestao Bai (2013).
3. El presente Plan Especial de Ordenación Urbana del Area Industrial y Terciaria Euskalforging 02, que responde al acrónimo PEOU_EF2, afecta tan solo a una zona parcial de la UE Sestao Bai, discontinua, concretamente a 4 parcelas resultantes, P1(P5IP), P2(P3IP), P27(P1TP) y ELL2, del Proyecto de Reparcelación 2ª Modificación, aprobado en enero de 2013. Todo ello, según ha quedado referido en el Aptdo 3.1.2 de esta Memoria.

Art 2. Edificabilidades.

El ajuste de superficie del área no supone incremento alguno del parámetro de edificabilidad urbanística lucrativa máxima sobre rasante asignado para esta zona por las Normas de carácter estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Sestao, en su Segunda Modificación de la zona Norte Industrial, aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 28 de febrero de 2012, y se corresponde con el siguiente cuadro:

| CUADRO 3.- CORRESPONDENCIA DE EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS SOBRE RASANTE | | | | | | | | | |
|---|------------------|---------------------------|-----------|----------------|---------------------------------|---------|---------------------------|-----------|---------------------------------|
| PGOU | | | | | PEOU_EF02 | | | | |
| PARCELAS/PR | PARCELA PGOU | EDIFICAB URBAN. s/USO m2t | | C _p | EDIFICAB PONDER UA _s | PARCELA | EDIFICAB URBAN. s/USO m2t | | EDIFICAB PONDER UA _s |
| | | PI | T | | | | PI | T | |
| P1 | P5 _{IP} | 5.726,00 | | 1,00 | 5.726,00 | PRIV: | PRO | 15.975,00 | 1,20 19.170,00 |
| P2 | P3 _{IP} | 1.612,00 | | 1,00 | 1.612,00 | | P2 (*) | 2.163,00 | 1,00 2.163,00 |
| P27 | P1 _{TP} | | 15.975,00 | 1,20 | 19.170,00 | | PRI | 5.175,00 | 1,00 5.175,00 |
| SLEE LL2 | EELL2 | | | | | PUB: | SLEEL_02 | | |
| | | | | | | | SLV_03 | | |
| SUMA s/USO | | 7.338,00 | 15.975,00 | | | | 7.338,00 | 15.975,00 | |
| TOTAL | | 23.313,00 | | | 26.508,00 | | 23.313,00 | | 26.508,00 |

Nota (*) La Parcela P2 resultante, recibe 551m2 de edificabilidad de la original P1 que no se aprovechan en la nueva parcela PRI, siendo el mismo titular Euskal Forging SA.

Los coeficientes de ponderación, a los efectos de cálculo de la edificabilidad ponderada, son C_p=1,00 para el uso P Productivo Industrial y C_p= 1,20 para el uso T Terciario, conforme a lo dispuesto en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en la Zona Norte Industrial, en el Área de Reparto Vega Nervión y Galindo, aprobada con carácter definitivo por Decreto del día 1 de abril de 2003, en su NN UU. Ordenanza Reguladora de Usos: Fichas de Ámbitos de Ordenación Directa. La Naval, Tabla inicial pag 15232 (BOB 154, 14082003) apartado 6.3. Ordenanza número 19: Ámbito de Ordenación Directa: Naval.



Art 3. Entrada en vigor.

La entrada en vigor de las determinaciones del presente Plan Especial se producirá de acuerdo con lo establecido por la legislación de aplicación. Regirán hasta que sean modificadas por el procedimiento establecido al efecto.

Art 4. Terminología de conceptos urbanísticos.

1. En toda la documentación del presente Plan Especial, se respetan y utilizan los conceptos y la terminología establecida en las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Sestao, así como los conceptos y terminología de la Ordenanza nº 19 "Ámbito de Ordenación Directa Naval", correspondiente a la Modificación aprobada con carácter definitivo por Decreto del día 1 de abril de 2003, del Plan General de Ordenación Urbana en la Zona Norte Industrial, en el Área de Reparto Vega Nervión y Galindo, del PGOU.
2. También se respeta y utiliza la terminología establecida por la legalidad vigente, tanto en el nivel jerárquico propio de las disposiciones legales, en especial el Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, como en el Decreto 123/2012 de 23 de Julio, dictado en desarrollo de dicha Ley, y en las demás disposiciones reglamentarias vigentes.

Art 5. Documentos normativos.

1. Son documentos de carácter normativo:

- Las presentes normas urbanísticas de desarrollo
- Los planos de ordenación siguientes:

ORDENACION

- O_01.1_PARCELAS INICIALES, lado Oeste.
- O_01.2_PARCELAS INICIALES, lado Este
- O_02.1_PARCELAS RESULTANTES Y OCUP. MAXIMA, lado Oeste
- O_02.2_PARCELAS RESULTANTES Y OCUP. MAXIMA, lado este
- O_03.1_COTAS PARCELAS Y ALINEAC_MAX, lado Oeste
- O_03.2_COTAS PARCELAS Y ALINEAC_MAX, lado este
- O_04.1_ORDENACION GENERAL, lado Oeste
- O_04.2_ORDENACION GENERAL, lado este
- O_05.1_PERFILES Y SECCIONES 1, lado Oeste
- O_05.2_PERFILES Y SECCIONES 2, lado Oeste
- O_05.3_PERFILES Y SECCIONES 3, lado Este

Estos planos de Secciones dibujan esquemas orientativos, siendo únicamente vinculante las alturas máximas fijadas para las nuevas edificaciones: 22m en parcela PRO y P2, y 26m en parcela PRI

2. Las rasantes del nuevo Sistema Local Viario, de circulación rodada, SLV_03, con sus correspondientes franjas de carril de circulación, de zonas de aparcamientos y de aceras, contenidas en las láminas del plano O-04.1 *Ordenación General*, y en planos O-05 *Secciones*, podrán reajustarse en +/- 1,00 metros en el Proyecto de Urbanización, sin que ello se considere una modificación del presente Plan Especial.

El trazado en planta del nuevo Sistema Local Viario SLV_03 de circulación rodada, con sus zonas de aparcamientos y aceras, podrá variarse en el Proyecto de Urbanización, manteniendo los criterios de trazado, siempre y cuando no se incremente la superficie total del mismo, ni se modifiquen los puntos de encuentro del eje del vial con los viales a los que entronca.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA INDUSTRIAL Y TERCARIA EUSKAL FORGING 02, PEOU_EF02. SESTAO



Tampoco se considerará una modificación del presente Plan Especial, los ajustes de las franjas en el interior de la SLV_03 entre las dimensiones de ancho de franja de carril de circulación, ancho de la zona de aparcamiento y ancho de acera, siempre que se mantenga la anchura total de la SLV_03.

No se podrá disminuir la superficie total del Sistema Local de Espacios Libres SLELL_02.

3. Las alineaciones contenidas en el plano O-03.1 y O-03.2 *Cotas y Alineaciones máximas*, tienen carácter normativo con el carácter de alineaciones máximas, estando autorizados los retranqueos respecto a las mismas.

El número de plantas se limita a un máximo de 2 sótanos, PB+4+At retranqueado en las parcelas de denominación PRO.

En la parcela PRI se podrá construir 1 sótano bajo rasante; sobre rasante 1 planta para uso industrial + entreplanta para usos auxiliares. Para uso terciario/oficinas vinculado a la actividad principal se admite Pb+4, con las mismas alturas parciales que en la parcela PRO.

4. Las líneas a puntos señaladas en los planos O-05 *Secciones*, sobre las secciones de los edificios tienen carácter normativo en cuanto a ser consideradas como perfil máximo y no superable por las nuevas edificaciones correspondientes a la parcela PRO y PRI.

Para la Parcela P2, la altura máxima de la nueva edificación queda restringida a 22m, y la Parcela PRI, la altura máxima será de 26m.

Las alturas parciales tienen el rango normativo indicado en los planos de Secciones antes indicados.

La cota de suelo de Sot -1, parcela PRO señalada en plano O-05.2 *Secciones* es orientativa, debiendo en todo caso adoptarse una cota para ese forjado que garantice los accesos a ese sótano desde la vialidad SLV3. Los sótanos podrán construirse con forjado en pendiente no superior al 3%.

5. Definición de Parcelas.

- a) La Parcela P2 mantiene la misma superficie de la Parcela Inicial P2 según Modif 2ª del PGOU, con ligeras variaciones en su contorno, particularmente en el lado Este, calle Knutsen y encuentro con la urbanización por su lado Sur, calle Altos Hornos y de cara a su compatibilidad con la Urbanización del Sector ACB e infraestructura existente.

- b) La Parcela de Uso Terciario PRO, se estructura en 6 subparcelas denominadas 1.1 y 1.2, 2, 3, 4.1 y 4.2, con dimensiones, superficies y cuadro de señalización de coordenadas en la documentación gráfica. En conjunto, y proporcionalmente a su superficie individualizada, se reparten la edificabilidad total señalada a la Parcela PRO, de 15.975m²T, según el siguiente cuadro N°4:

| | Parcela 1.1 | Parc 1.2 | Parc 2 | Parc 3 | Parc 4.1 | Parc 4.2 | TOTAL |
|------------|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Sup m2 | 500,00 | 719,89 | 905,64 | 979,59 | 606,60 | 455,45 | 4.167,17 |
| Edific m2T | 1.916,77 | 2.759,72 | 3.471,80 | 3.755,30 | 2.325,43 | 1.745,98 | 15.975,00 |

- c) Las edificabilidades indicadas son transferibles libremente entre las subparcelas que conforman la parcela PRO, siempre dentro de las alineaciones y altura máximas señaladas en la documentación gráfica.



6. El resto de los planos de ordenación:

-Redes de Servicios “Propuestas para el proyecto de urbanización. plano con superposición de redes de infraestructuras y conexiones a los sistemas de los ámbitos colindantes de La Naval (lado Este) y ACB (lado Oeste)”.

- 01_1_ABASTECIMIENTO AGUA, lado Oeste
- 01_2_ABASTECIMIENTO AGUA, lado Este
- 02_1_SANEAMIENTO, lado Oeste
- 02_2_SANEAMIENTO, lado Este
- 03_1_PLUVIALES, lado Oeste
- 03_2_PLUVIALES, lado Este
- 04_1_ELECTRICIDAD, lado Oeste
- 04_2_ELECTRICIDAD, lado Este
- 05_1_ALUMBRADO, lado Oeste
- 05_2_ALUMBRADO, lado Este
- 06_1_TELECOMUNICACIONES, lado Oeste
- 06_2_TELECOMUNICACIONES, lado Este
- 07_1_GAS CANALIZADO, lado Oeste
- 07_2_GAS CANALIZADO, lado Este
- 08_1_RIEGO, lado Oeste
- 08_2_RIEGO, lado Este
- 09_1_R.S.U. RESIDUOS SOLIDOS URBANOS.
- 10_1_OXIDUCTO.
- 11_1 Y 11_2 SUPERPOSICION DE REDES.

Todos ellos superponen las redes existentes en el ámbito de la Naval, más las proyectadas al correspondiente de la ACB, y son propositivos para la descripción de los esquemas de las redes de las infraestructuras urbanas que se han de definir en el correspondiente Proyecto de Urbanización, del ÁREA INDUSTRIAL Y TERCIARIA EUSKAL FORGING 02_EF02.

7. Las posibles contradicciones entre estas normas urbanísticas y los planos de ordenación de carácter normativo se saldarán a favor de las normas. Entre planos prevalecerán los planos de Ordenación (epígrafe O), salvo que la discrepancia se origine por un evidente error material, en cuyo caso prevalecerá una interpretación coordinada y coherente de todas las determinaciones del Plan Especial.
8. Sobre la medición numérica con la que se indica la dimensión de cualquier superficie, prevalecerá siempre su superficie real medida en proyección horizontal, una vez comprobada ésta de forma fehaciente, la cuál podrá ser testada por medio de los ficheros de dibujo generados por el programa Autocad, con el que ha sido realizada la parte gráfica de la ordenación establecida por el presente Plan Especial.



D.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

El presente Plan Especial se redacta en base a lo dispuesto en el Artículo 70 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, que establece que el plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

Se trata de un Suelo Urbano Consolidado, que ha sido transformado con anterioridad al inicio de formulación de este Plan Especial, toda vez que se ha finalizado el proceso de reparto de cargas y beneficios, se ha acabado la reparcelación con acceso al Registro de la Propiedad, han sido urbanizados todos los sistemas dotacionales, habiéndolos recepcionado el Ayuntamiento.

Sección 1ª Calificación global del suelo

Art 6. Categorización del Suelo y Calificación global

Se trata de un Suelo Urbano Consolidado, con la calificación global Industrial.

Sección 2ª Calificación pormenorizada del suelo

Art 7. Calificación pormenorizada.

1. El Plan Especial incluye la ordenación pormenorizada grafiada en los Planos de Ordenación, en el índice definidos en la serie "O".

2. La original parcela P1 se descompone en nuevas parcelas, de titularidad diferenciada:

2.1 Titularidad Pública.

Se define una parcela SLV3 destinada a nueva vialidad como Sistema Local Viario y otra como Sistema Local de Espacios Libres SLELL2, como suelos de dominio público y adquirirán dicha titularidad con la ejecución del Plan Especial. La parcela SLELL2, a su vez se descompone en 3 partes (SLELL2.1, 2.2 y 2.3).

2.2 Titularidad Privada.

Parcela PRO, de uso terciario, que a su vez se subdivide en las parcelas PRO1.1, PRO1.2, PRO2, PRO3, PRO4.1 y PRO4.2

Gráficamente se representan con sus dimensiones, superficies y alineaciones máximas en los planos O-02.1 y O-03.1; su perfil y alturas queda reflejado en el plano O-05.1

3. La parcela P2 se mantiene de uso productivo de rango industrial, titularidad privada y aprovechamiento lucrativo. Se define gráficamente en el plano O-02.1 y O-03.1. La nueva edificación permitida tiene un aprovechamiento máximo definido, y altura máxima de 22m, con el detalle definido en las Ordenanzas de la 2ª Modificación del PGOU de Sestao en el ámbito Norte Industrial, aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 28 de febrero de 2012.

4. La parcela PRI tiene uso productivo de rango industrial, titularidad privada y aprovechamiento lucrativo. Se define gráficamente en los planos O-03.1, O-03.2 y O-04.2. Su perfil y alturas quedan grafiadas en el plano O-05.2 Secciones.

5. En cualquiera de las parcelas lucrativas de uso industrial o terciario, de ámbito individualizado, se podrán materializar los usos complementarios permitidos en la Ordenanza 2.1 y en la Ordenanza 2.3 Reguladora de los Usos: "Fichas" del PGOU, Segunda Modificación en el ámbito Norte Industrial, aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 28 de febrero de 2012, hasta las cuantías máximas de edificabilidad urbanísticas señaladas en el presente Plan Especial.



6. Las Superficies y aprovechamientos han quedado también reflejado en el Art 2-Cuadro nº 3, y en el Art 5.5, cuadro nº 4.

7. Otras consideraciones urbanísticas: Las zanjas, las canalizaciones y los tendidos, de las diversas redes de servicios públicos urbanos, tales como las redes de abastecimiento de agua potable, redes de riego, redes de saneamiento, redes de gas, redes de telecomunicaciones, redes de energía eléctrica, redes de telecomunicaciones, redes de alumbrado público, semaforización, cámaras de tv, etc., y en general cualquier otra red de servicio público asimilada serán redes de infraestructuras a implementar en el suelo urbano, ya fuere en el proyecto de urbanización del área, o bien, de forma posterior a la transformación del suelo del área, mediante obras ordinarias de urbanización.

Las conducciones y tendidos serán soterrados, salvo que por normativa sectorial se obligue a su implantación aérea, o bien fuere técnicamente muy dificultosa su implantación soterrada, o bien representase un costo económicamente desproporcionado su ejecución material.

Art 8. Zonas de Sistemas Generales incluidas en el Área

El Plan General no prevé la inclusión de Sistemas Generales vinculados al Área AIT_EF02, ni tampoco hay planificados en este ámbito.

Art 9. Uso Industrial

1. De conformidad con la ficha 2.1 de las Ordenanzas de la Modificación Segunda del Plan General en el ámbito Norte industrial, y conforme a la sección séptima de las NN UU del Plan General, se determinan los siguientes usos en las parcelas privadas de uso Industrial P2 y PRI:

- Uso característico:
 - Uso 7 “*Uso Productivo. Categoría Industrial. Subcategoría 5ª Actividades industriales similares a las anteriores, pero no comprendidas en el apartado 4º*”, que corresponde a la industria pesada, tanto sobre rasante como bajo rasante, siempre que esté vinculado a la planta superior.
- Usos autorizados:
 - Uso 7 “*Uso Productivo. Categoría Almacenes. Subcategoría 2 Almacén incompatible con la vivienda, con o sin venta al por mayor*”, tanto sobre rasante como bajo rasante, siempre que esté vinculado a la planta superior.
 - Uso 4 “*Uso Espacios libres de uso y propiedad privada*”, conforme al artículo 6.3.20 de las NN UU del Plan General.
 - Uso 8 “*Aparcamiento*”, como dotación complementaria del uso principal industrial, de 1 plaza/1.000 m2 (sobre y bajo rasante) para el Uso 7 Productivo, en Categoría Industrial y Almacenes, 1 plaza/100 m2 (sobre y bajo rasante) de oficina ligada al uso principal.

2. Sobre el forjado techo de la última planta se autoriza la ubicación de instalaciones, conteniendo los elementos de los equipos de climatización y de cualquier otra instalación al servicio de los locales situados en las diversas plantas del edificio, debiendo de estar cerrados y aislados acústicamente estos recintos, salvo que la normativa sectorial aplicable exija lo contrario. Igualmente se autoriza el uso de la cubierta como espacio dotacional de aparcamiento vinculado a la actividad principal, pudiendo estar cubierto con estructuras ligeras, sin cerrar por los laterales y/o frentes.

En estos casos, la superficie asignada no computará como edificabilidad, ni como altura máxima de edificación, ni como incremento del número de plantas.



La composición arquitectónica de los frentes exteriores de esta planta de cubierta deberá realizarse con petos de ocultación de los planos de cubiertas y de las instalaciones, con una altura mínima de 1,10m sobre planta y continuar la composición formal del tratamiento de las fachadas perimetrales.

3. Se autoriza la superposición de usos, característico y permitidos, a desarrollar en las diferentes plantas, excepto el uso de aparcamiento que se atenderá a lo dispuesto anteriormente.

4. Los accesos rodados desde la vialidad perimetral, se definirán en Proyectos constructivos que se someterán a Licencia Municipal, como obras vinculadas a nuevas construcciones o reformas de lo existente, y justificadas con finalidad subsidiaria de los usos permitidos. Los accesos reflejados en planos O-02.2 y O-04.2 son meramente orientativos.

5. Los límites de las parcelas podrán ser vallados por la propiedad, previa Licencia Municipal, de acuerdo con las exigencias de seguridad que se requieran para su actividad propia, y de acuerdo con las características de altura y materiales permitidos por el P.G.O.U de Sestao.

Art 10. Uso Terciario

1. De conformidad con la ficha 2.3 de las Ordenanzas de la Modificación Segunda del Plan General en el ámbito Norte industrial, y conforme a la sección séptima de las NN UU del Plan General, se determinan los siguientes usos:

- En la parcela de uso Terciario PRO:
 - Uso característico:
 - Uso 6 *“Uso Terciario. Categoría 1 Oficinas. Subcategoría 2ª Despachos profesionales y oficinas administrativas y técnicas en general”*.
- Usos autorizados:
 - Uso 3 *“Equipamiento” Categorías 1 a 8, ambas incluidas, pudiendo ser una o varias de ellas*, de carácter privado conforme al artículo 6.3.11 de las NN UU del Plan General.
 - Uso 4 *“Uso Espacios libres de uso y propiedad privada”*, conforme al artículo 6.3.20 de las NN UU del Plan General.
 - Uso 6 *“Uso Terciario. Categoría 2 Comercial al por menor, de carácter no concentrado Subcategoría 2ª Uso hostelero”*.
 - Uso 8 *“Aparcamiento”*, como dotación complementaria del uso principal industrial, de 1 plaza/100 m2 (solo en espacio privado libre de edificación y/o bajo rasante).

2. En cualquier situación, plantas sobre y/o bajo rasante, se autorizan las instalaciones precisas para el funcionamiento de la edificación y las dependencias o almacenes vinculados y al servicio de las actividades situadas en las edificaciones.

3. Sobre el forjado techo de la última planta, de los edificios a construir se autoriza la ubicación de instalaciones, conteniendo los elementos de los equipos de climatización y de cualquier otra instalación al servicio de los locales situados en las diversas plantas del edificio, debiendo de estar cerrados y aislados acústicamente estos recintos.

En este caso, la superficie asignada no computará como edificabilidad, ni como altura máxima de edificación, ni como incremento del número de plantas.

La composición arquitectónica de los frentes exteriores de esta planta deberá realizarse con petos de ocultación de los planos de cubiertas y de las instalaciones, y continuar la composición formal del tratamiento de las fachadas perimetrales.



4. Se autoriza la superposición de usos, característico y permitidos, a desarrollar en las diferentes plantas, excepto el uso de aparcamiento que solo se podrá situar en plantas de sótano o en espacios libres privados de planta baja.

Sección 3ª. Estudios de Detalle

Art 11. Ámbito espacial mínimo para su redacción

1. Se podrán redactar, tramitar y aprobar Estudios de Detalle con el objeto y las limitaciones establecidas en el artículo 73 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, de acuerdo con los condicionantes y limitaciones establecidos en la presente sección.

2. Cuando se trate de completar y adaptar las rasantes de los ejes viarios definidos por este Plan Especial, por tratarse de un ajuste o rectificación en una diferencia de cota superior a 1,00 m, el Estudio de Detalle correspondiente tendrá como ámbito mínimo la parcela PRO, P2 o PRI.

La alteración de las rasantes conllevará la nueva definición de las cotas de rasantes de las plantas edificables bajo y sobre rasante y, en su caso, de la cumbrera de los edificios afectados.

3. La delimitación de los Estudios de Detalle que no se encuentren entre los definidos en los anteriores apartados de este artículo, deberá justificarse en su memoria, de forma que se asegure una correcta reconsideración conjunta de la ordenación pormenorizada tanto de las subzonas públicas como de las subzonas privadas.

4. La expresión “ordenación de los volúmenes” equivale a la concreción de la situación y forma de la edificación y la expresión “completen o adapten” puede originar la modificación de la ordenación del volumen de los edificios y las rasantes del sistema local viario.

Art 12. Determinaciones por establecer en el Estudio de Detalle, para completar o adaptar las determinaciones del Plan Especial

Los Estudios de Detalle podrán ajustar las alineaciones tanto de las parcelas privadas como públicas. En cualquier caso, la alteración de las alineaciones no producirá disminución de la superficie del sistema local afectado, establecida por la ordenación de este Plan Especial.

Sección 4ª. Parcelaciones

Art 13. Posibilidades de la parcelación

1. Una vez entrado en vigor el Plan Especial del ÁREA INDUSTRIAL Y TERCIARIA EUSKAL FORGING 02, EF02, cada parcela definida, según lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, tiene carácter de parcelación propuesta con carácter inicial por la ordenación pormenorizada del presente Plan Especial.

2. Las parcelas privadas P2 y las incluidas en las denominaciones PRO y PRI, podrán ser objeto de parcelación urbanística, a través de divisiones, segregaciones y/o agrupaciones simultáneas o sucesivas, si bien, todas las parcelas resultantes de la segregación tendrán una superficie igual o superior a 500 m², de conformidad con el artículo 11 “Superficie mínima de parcela”, de la Normativa Urbanística correspondiente a la Segunda Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Sestao en el ámbito Norte Industrial, Unidad de Ejecución «Sestao Bai», aprobada por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 28 de febrero de 2012.



3. Previamente a cualquier otra alteración de su configuración, las parcelas constituidas indicadas podrán ser subdivididas a través de la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación, sin perjuicio de la aplicación de lo indicado posteriormente.

4. Una vez aprobado definitivamente e inscrito en el registro el proyecto o proyectos de reparcelación, se podrá modificar la parcelación establecida en dicho proyecto, a través de la redacción, tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de parcelación urbanística.

5. Para obtener la correspondiente licencia de parcelación se deberá presentar al Ayuntamiento la correspondiente solicitud acompañada de un proyecto de parcelación que contenga la documentación precisa a efecto, de acuerdo con lo establecido por la ordenanza municipal reguladora de la tramitación de licencias urbanísticas del Ayuntamiento de Sestao, así como de lo establecido posteriormente en esta sección.

6. La modificación de la parcelación establecida por el Plan Especial, no supone modificación de sus determinaciones, pudiendo ser realizada a través de la tramitación y aprobación de los proyectos de reparcelación y parcelación anteriormente indicados y cumpliendo las normas que se indican en esta sección.

Art 14. Normas que respetar en las operaciones de parcelación de las parcelas Productivas Industriales. Parcelas mínimas e indivisibles

Las parcelas P2 y PRI podrán ser objeto de división con el cumplimiento, entre otras, de las condiciones que se indican a continuación:

- Frente mínimo de fachada a calle 15 metros
- Superficie de parcela mínima 500 m2

Art 15. Normas que respetar en las operaciones de parcelación de las parcelas Terciarias, denominación genérica PRO. Parcelas mínimas e indivisibles

Las parcelas PRO 1.2, 2, 3 y 4.1, podrán ser objeto de división con el cumplimiento, entre otras, de las condiciones que se indican a continuación:

- Superficie de parcela mínima 500 m2

Art 16. Normas comunes de parcelación

1. El proyecto o proyectos de reparcelación y, en su caso, los posteriores proyectos de parcelación que establezcan una nueva parcelación de las parcelas iniciales, deberán cumplir las normas siguientes:

- Las normas indicadas en los artículos 13, 14 y 15 de estas normas urbanísticas.
- No podrán alterarse las alineaciones máximas, frente a los Sistemas locales públicos.

2. Los proyectos de parcelación deberán contener la documentación en soporte informático siguiente:

- a) Memoria en formato pdf, justificativa de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del plan, o en su caso del Estudio de Detalle, sobre el que se fundamente, expresando el cumplimiento de las normas establecidas en esta sección y en especial el cumplimiento del mantenimiento de las edificabilidades urbanísticas totales antes y después de la parcelación. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, indicando sus edificabilidades y usos y, en su caso, las servidumbres y cargas que las graven. Se deberá acreditar su adecuación al uso que le asigna este Plan Especial y que, en su caso, son aptas para la edificación.



- b) Anexo a la memoria con tabla en formato Excel descriptiva de las edificabilidades urbanística y ponderada, sobre y bajo rasante de las parcelas de origen y de las parcelas de resultado, desglosando dichas edificabilidades en planta o plantas de sótano, de planta baja y de plantas de pisos.
- c) Planos en programa Autocad, georeferenciada en todos sus vértices con coordenadas ETRS 89, de estado actual, a escala 1:500, donde se señalen las fincas originarias, las edificaciones existentes y los usos de los terrenos.
- d) Planos en programa Autocad, de parcelación georeferenciada en coordenadas ETRS 89, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes de forma que pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.

Sección 5ª. Proyecto de Urbanización

Art 17. Ámbito y contenido del Proyecto de Urbanización. Condicionantes de su trazado

1. El proyecto de urbanización es un proyecto de obras que define la concreción física y los detalles técnicos de todos los elementos de las obras de urbanización de una unidad de ejecución. Se excluyen de esta concreción, las obras de urbanización privadas a realizar por los particulares en el interior de las parcelas privatizadas, las cuales se han de definir técnicamente en proyecto técnico anexo al proyecto de edificación, titulado "Proyecto complementario de obras de urbanización de los espacios libres privados de la parcela".
2. Para la realización material de la urbanización del Plan Especial es preciso la redacción, tramitación y aprobación de un proyecto de urbanización del ámbito ordenado por este Plan Especial. En dicho proyecto de urbanización se incluirán cada una de las diversas conexiones de las redes de servicios con las redes de infraestructuras exteriores al área, atendiendo las indicaciones del ayuntamiento al respecto.
3. El proyecto de urbanización estará integrado por la documentación establecida en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento de la Ley Estatal de 1976, o, en su caso, por la que se establezca en el desarrollo reglamentario de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, teniendo prevalencia las determinaciones de este último reglamento.

Su documentación y contenido cumplirán con lo establecido en las normas urbanísticas del plan general, así como aquella otra normativa que se derive de las normas por las que se deben regir las compañías suministradoras de las redes de los servicios urbanos de distribución de energía eléctrica, gas y telecomunicaciones.

4. El Estudio de Iluminación del alumbrado público que debe de contener el proyecto de urbanización del área, cumplirá con las exigencias técnicas del presente Plan Especial, que cumplen las mínimas determinaciones establecidas por el Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA_01 a EA_07, o las que le sustituyan.
5. La definición de las redes de servicios seguirá los esquemas de referencia incluidos en el Plan Especial, y en todo caso deberán coordinarse con los Servicios Técnicos Municipales, así como con la Compañías suministradoras de las redes existentes en la zona, a modo de ejemplo, Iberdrola, Telefónica, Euskaltel, ...



Art 18. Obras componentes del Proyecto de Urbanización. Su trazado

1. Se dispone de la Resolución de 19 de octubre de 2015, de la Directora de Administración Ambiental, por la que se declara la validez del certificado de la calidad del suelo, en relación con la Zona Norte Área 19 "La Naval" localizada en el término municipal de Sestao (Bizkaia), emitido con fecha 27 de febrero de 2006, certificado por el que este órgano ambiental procedió a declarar como suelo alterado compatible con uso industrial, el emplazamiento denominada Zona Norte Área 19 "La Naval en Sestao.

Por lo tanto, a los efectos de la nueva Ley 4/2015, de 25 de junio, el emplazamiento sigue siendo considerado como suelo alterado, compatible con uso industrial.

2. Será necesario obtener un nuevo certificado de calidad del suelo como apto para los nuevos usos establecidos en este Plan Especial, si las obras de urbanización alteran las condiciones de la resolución ambiental de 27/02/2006, y en todo caso, en relación con el uso previsto de la Subzona de Espacios Libres SLELL_02.

3. La aprobación del Proyecto ordinario de obras será suficiente para la ejecución de estas, sin necesidad de solicitar Licencia urbanística.

4. Los trazados de las redes de las diversas infraestructuras indicados en los planos de ordenación, son orientativos y tienen por objeto establecer la factibilidad del Plan Especial y el nivel de urbanización previsto.

5. El proyecto de urbanización y también el Estudio de Detalle, podrán reconsiderar sus trazados, con el cumplimiento de la normativa de usos establecidos en estas normas urbanísticas de desarrollo, sin que ello suponga modificación del Plan Especial.

6. El proyecto de urbanización y también el Estudio de Detalle, podrán alterar la división en franjas y el diseño de la calzada rodada, los aparcamientos, las aceras siempre que se mantenga la funcionalidad viaria y peatonal propuesta y se cumpla con el número de plazas de aparcamiento al aire libre establecido en la ordenación de este Plan Especial.

7. Las obras para efectuar los entronques y conexiones de las redes de infraestructuras y dejarlas en condiciones de uso sin necesidad de posteriores obras, se contendrán en el proyecto de urbanización del área.



D.3. NORMAS GENERALES Y PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO

Sección 1ª. Condiciones técnicas de las obras de edificios e instalaciones en relación con los sistemas generales y locales

Art 19. Condiciones de las construcciones que albergan las infraestructuras de gas, electricidad y alumbrado público, en relación con el espacio público colindante

1. Las construcciones que albergan las infraestructuras de energía eléctrica y alumbrado público, Centro de mando y Centros transformadores de las subzonas del sistema local de infraestructuras de electricidad, así como de las infraestructuras de gas, deberán cumplir con lo indicado en los posteriores apartados de este artículo.

2. El Centro de mando y regulación CMR, el Centro de seccionamiento CS, y los Centros de transformación CT, se instalarán bajo rasante, en disposición subterránea, o bien, en cuartos técnicos situados en el interior de las edificaciones, siguiendo requisitos de la compañía suministradora.

En caso de estar soterrados, la ventilación se solucionará sin disponer elementos sobre el plano de cobertura del contenedor de los elementos de la instalación eléctrica, por medio de aperturas de ventilación en dicho plano, con recogida de agua de lluvia y vertido a la red pública de pluviales.

3. En caso de estar soterrados, el tratamiento de la cobertura de los Centros de mando y regulación CMR, el Centro de seccionamiento CS, y los Centros de transformación CT, se realizará de forma unitaria y compatible con el tratamiento y las rasantes y nivelaciones de las subzonas públicas de protección viaria, del sistema local viario y/o del sistema local de espacios libres, bajo los que resultan soterrados. El proyecto de urbanización prestará especial protección a su diseño y lo concretará en su documentación gráfica y escrita.

Art 20. Tipos de alineaciones

1. Se entiende por alineación la línea sobre el plano horizontal y el plano vertical que la contiene, que establece la separación de los terrenos con diversos usos permitidos, o que define el límite de las parcelas y de los edificios en cualquiera de sus plantas.

2. Las alineaciones de edificación de las diversas plantas de los edificios diseñados por la ordenación pormenorizada y recogidas en los anteriores planos, tienen el carácter de alineaciones máximas, admitiéndose retiradas hacia el interior de la parcela.

Sección 2ª. Condiciones generales de diseño, funcionales, higiénico-sanitarias y de seguridad de la edificación.

Art 21. Condiciones generales

1. Todos los edificios que se desarrollen en ejecución del presente Plan Especial cumplimentarán los condicionantes funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios y de seguridad exigidos por la normativa de carácter general vigente en el momento de su construcción.



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA INDUSTRIAL
Y TERCIARIA EUSKAL FORGING 02, PEOU_EF02.
SESTAO**



2. Los proyectos de edificación justificarán la adopción de cuantas medidas fueren precisas en materia de accesibilidad, iluminación, visibilidad, seguridad, señalización, etc., para conseguir de forma real, efectiva y autónoma, la igualdad de género, la señalación en las dos lenguas de la Comunidad Autónoma, la señalización en Braille, la accesibilidad, y la seguridad física de personas, en la disposición de accesos, en los espacios comunes de circulación, en accesos de portales, en pórticos, galerías, y pasajes, en escaleras, en ascensores, en aseos y vestuarios, en espacios de pausa, en comedores y espacios similares, etc.
3. El ámbito del presente Plan Especial, se encuentra dentro de la senda de planeo vinculada al Aeropuerto, por lo que será sometido a Informe de la autoridad competente. En su caso, y en función de las afecciones, altura, etc, se tendrá en cuenta a los efectos de autorización previa a la concesión de Licencia de Obras, de acuerdo a la reglamentación sectorial vigente.

Art 22. Condiciones de los edificios y locales según los diversos usos

Además de lo indicado en el artículo anterior, los edificios que se construyan en las diversas subzonas edificables del presente Plan Especial cumplirán las condiciones particulares establecidas para cada uso en el Capítulo Tercero de las normas urbanísticas del Plan General de Sestao titulado “Clasificación de los usos según su naturaleza”, predominando las del presente Plan especial en los aspectos de la Ordenación Pormenorizada.



| CUADRO 4 PARAMETROS URBANÍSTICOS SOBRE RASANTE USO INDUSTRIAL | | | | | |
|---|---|---------------------------|--|-------------|--|
| PARCELA | USO | OCUPACIÓN Máxima m2 | EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Máxima m2t | Cp | EDIFICABILIDAD PONDERADA Máxima UAs |
| P2 | <u>Uso Característico:</u> Uso 7. Productivo. Categoría Industrial. Subcategoría 5ª <u>Usos autorizados:</u> Uso 7. Productivo Categoría Almacenes Subcategoría 2º | | 2.163,00 | | 2.163,00 |
| | TOTAL P2 | 2.163,00 | 2.163,00 | 1,00 | 2.163,00 |
| PRI | <u>Uso Característico:</u> Uso 7. Productivo. Categoría Industrial. Subcategoría 5ª <u>Usos autorizados:</u> Uso 7. Productivo Categoría Almacenes Subcategoría 2º | | 5.175,00 | | 5.175,00 |
| | TOTAL PRI | 5.432,24 | 5.175,00 | 1,00 | 5.175,00 |
| TOTAL SZ_PI | | | 7.338,00 | | 7.338,00 |



| CUADRO 5 PARAMETROS URBANÍSTICOS BAJO RASANTE USO INDUSTRIAL | | | | | |
|--|--|---------------------------|--|-------------|--|
| PARCELA | USO | OCUPACIÓN Máxima m2 | EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Máxima m2t | Cp | EDIFICABILIDAD PONDERADA Máxima UAs |
| P2 | <u>Uso Característico:</u> Uso 7. Productivo. Categoría Industrial. Subcategoría 5ª | | | | |
| | <u>Usos autorizados:</u> Uso 7. Productivo Categoría Almacenes. Subcategoría 2º | | | | |
| | Uso 8. Aparcamiento | | | | |
| | TOTAL P2 | 7.144,00 | 7.144,00 | 0,00 | 0,00 |
| PRI | <u>Uso Característico:</u> Uso 7. Productivo. Categoría Industrial. Subcategoría 5ª | | | | |
| | <u>Usos autorizados:</u> Uso 7. Productivo Categoría Almacenes Subcategoría 2º | | | | |
| | Uso 8 Aparcamiento | | | | |
| | TOTAL PRI | 7.212,67 | 7.212,67 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL | | | 14.356,67 | | 0,00 |



| CUADRO 6 PARAMETROS URBANÍSTICOS SOBRE RASANTE USO TERCIARIO | | | | | |
|--|--|---------------------------|--|-------------|--|
| PARCELAS | USO | OCUPACIÓN Máxima m2 | EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Máxima m2t | Cp | EDIFICABILIDAD PONDERADA Máxima UAs |
| PRO | <u>Uso Característico</u> Uso 6 Terciario. Categoría 1 Oficinas. Subcategoría 2ª <u>Usos autorizados:</u> Uso 3 Equipamiento Categorías 1 a 8 Uso 6 Terciario Categoría 2 Comercial por menor, no concent Subcategoría 2 Hostelero | | 15.975,00 | | 19.170,00 |
| | TOTAL PRO | 4.167,17 | 15.975,00 | 1,20 | 19.170,00 |
| | TOTAL TERCIARIO | | 15.975,00 | | 19.170,00 |



| CUADRO 7 PARAMETROS URBANÍSTICOS BAJO RASANTE USO TERCARIO | | | | | |
|--|--|---------------------------|--|-------------|--|
| SUBZONA | USO | OCUPACIÓN Máxima m2 | EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Máxima m2t | Cp | EDIFICABILIDAD PONDERADA Máxima UAs |
| PRO | Uso Característico: Uso 6 Terciario. Categoría 1 Oficinas. Subcategoría 2ª | | | | |
| | Usos autorizados: Uso 3 Equipamiento Categorías 1 a 8 | | | | |
| | Uso 6 Terciario Categoría 2 Comercial al por menor, no concent Subcategoría 2 Hostelero | | 4.167,17 x 2 | | |
| | Uso 8 Aparcamiento TOTAL PRO | 4.167,17 | 8.334,34 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL SZ_T | | | 8.334,34 | | 0,00 |

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL DEL PEOU_EF_02:

| EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA LUCRATIVA DEL ÁREA AIT_EF02 | | |
|--|------------------|------------------|
| ZONA (PARCELAS) | BAJO RASANTE | SOBRE RASANTE |
| | m2t | m2t |
| INDUSTRIAL | 14.356,67 | 7.338,00 |
| TERCIARIO | 8.334,34 | 15.975,00 |
| TOTAL EF2 | 22.691,01 | 23.313,00 |



Art 23. Interpretación de la prevalencia de normas urbanísticas

1. En caso de contradicciones entre las presentes Normas Urbanísticas y las del Plan General de Ordenación Urbana, en aquellos aspectos que solo puedan afectar a la Ordenación Pormenorizada, prevalecerán las presentes Normas Urbanísticas del Plan Especial sobre las del Plan General de Ordenación Urbana.
2. En todos aquellos aspectos, relativos tanto a Normas de carácter general como particular, de la edificación y usos, que no exista regulación en las presentes Normas Urbanísticas, será de aplicación la regulación normativa de carácter general y particular de la edificación y usos, contenida en las correspondientes Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Art 24. Afección a documentación gráfica anteriormente vigente

La Documentación Gráfica vinculante de este Plan Especial, afecta y/o complementa los siguientes planos de Ordenación Pormenorizada que forman parte del documento urbanístico de la Segunda Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Sestao en el ámbito Norte Industrial, Unidad de Ejecución «Sestao Bai». Todos ellos son relativos a aspectos de la Ordenación Pormenorizada, por lo que prevalecen los de este Plan Especial y consecuentemente quedan sin vigencia.

Son los siguientes:

- El plano número 7_M 1_1 denominado *Calificación Pormenorizada de Usos en el ámbito de Ordenación Directa* ha sido sustituido por los planos número O-02 “*Ordenación pormenorizada. Subzonas*”, O-03 “*Alineaciones de edificación*”, O-04.1 “*Cotas de rasantes y cotas de aleros. Zona Oeste*”, y O-04.2 “*Cotas de rasantes y cotas de aleros. Zona Este*”.
- El plano número 9_M 1_1 denominado *Reparcelación privativa propuesta en el ámbito de Ordenación Directa* ha sido sustituido por el plano número O-05 “*Parcelas dotacionales públicas y parcelas privadas edificables*”.
- Los planos número 10_M 1_3, 10_M 2_3, y 10_M 3_3, denominados *Vialidad y secciones de vialidad en el ámbito de Ordenación Directa* se complementan con el nuevo plano número O-06 “*Vialidad pública. secciones longitudinales y transversales*”.

El resto de los planos vinculantes se refieren a aspectos de la Ordenación Estructural (6_M_1 Calificación Global), o a aspectos que no son propios de la ordenación urbanística (8_M1_1 Gestión).

Art 25. Afección a la normativa urbanística y ordenanzas anteriormente vigente

Estas Normas Urbanísticas del Plan Especial del ÁREA INDUSTRIAL Y TERCIARIA EUSKAL FORGING 02, EF02, tiene carácter preferente en su aplicación, siendo en todo caso complementadas, tanto por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Sestao, publicadas en el BOB nº 70, de 10 de abril de 2000, como por la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito Norte Industrial, publicada en el BOB nº 154, de 14 de agosto de 2003, y en el BOB nº 66, de 3 de abril de 2012, en todos aquellos aspectos relativos a la Ordenación Estructural, así como a los aspectos de Ordenación Pormenorizada que las completen o no las contradigan.



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA INDUSTRIAL
Y TERCIARIA EUSKAL FORGING 02, PEOU_EF02.
SESTAO**



Bilbao, julio 2020

El Arquitecto Redactor

Javier A. Muñoz García
Arquitecto