



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. Y DEL PLAN
PARCIAL DEL SECTOR “D” PARA LA INCLUSIÓN DE
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO**

DICIEMBRE 2018

PAYMACOTAS EUSKADI

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector "D" para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

MEMORIA

EVALUACIÓN ECONOMICA DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

PLAN DE ETAPAS

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

1. Situación
2. Estado actual
- 2.1.- Topografía
- 2.2.- Ortofoto
3. Redes de servicios existentes
- 3.1.- Abastecimiento
- 3.2.- Saneamiento
- 3.3.- Energía eléctrica
- 3.4.- Gas
- 3.5.- Telecomunicaciones
4. Planeamiento actual
- 4.1.- NN.SS. vigentes

- 4.2.- Plan Parcial vigente
5. Parcelario

PLANOS DE ORDENACIÓN

6. Ordenación sobre el topográfico
7. Zonificación y usos pormenorizados
8. Alineaciones y rasantes
- 8.1.- Planta
- 8.2.- Perfiles Longitudinales
9. Redes de servicios. Abastecimiento, hidrantes, contra incendios
10. Redes de servicios. Saneamiento
11. Redes de servicios. Energía eléctrica y Gas
12. Redes de servicios. Alumbrado y telefonía
13. Superficies y aprovechamientos

ÍNDICE

A. MEMORIA.....	1
1. ENCARGO. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.....	1
1.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	1
1.2 ENCARGO Y ANTECEDENTES	3
1.3 JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN	6
1.4 ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS.....	6
1.5 ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	7
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	8
2.1 SITUACIÓN Y DESCRIPCION DEL SECTOR OBJETO DE PLANEAMIENTO	8
2.2 USOS ACTUALES DEL SUELO	8
2.3 SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.....	8
2.4 GEOLOGÍA Y GEOTECNIA.....	10
2.5 CLIMATOLOGÍA, HIDROLOGÍA.....	12
2.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	12
2.6.1 Red Vialia	12
2.6.2 Ferrocarril.....	13
2.6.3 Servicios Urbanos	13
2.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	14
2.8 RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE	16
2.9 CALIDAD DEL SUELO	16
3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	18
4. DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.....	19
4.1 RED VIARIA Y ESTRUCTURA URBANA	19
4.2 SERVICIOS URBANOS.....	20
4.2.1 Red de Energía Eléctrica	20
4.2.2 Red de Telefonía.....	21
4.2.3 Red de Alumbrado Público	21
4.2.4 Red de Abastecimiento de Agua Potable	21
4.2.5 Red de Saneamiento	22
4.2.6 Red de Gas.....	23
4.3 DOTACIONES	23
4.4 JUSTIFICACION DE LOS APROVECHAMIENTOS	24
4.5 COMPARATIVA CON EL PLAN PARCIAL ANTERIOR	26
B. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.....	27
C. PLAN DE ETAPAS.....	28

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector "D" para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

D. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	29
1. SUPERFICIES.....	29
2. CESIONES MINIMAS EXIGIDAS POR LA LEY 2/2006	29
3. APROVECHAMIENTOS MAXIMOS PERMITIDOS POR LAS NN.SS.	29
4. SUPERFICIES PREVISTAS EN LA ORDENACIÓN	29
5. SUPERFICIE Y APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS PRIVATIZABLES	29
6. SUPERFICIE Y APROVECHAMIENTO DE LA PARCELA EQUIPAMIENTO	29
7. SUPERFICIE Y APROVECHAMIENTO DE SISTEMA GENERAL.....	29
E. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	30
CAPITULO I- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS	30
ART. 1º OBJETO	30
ART. 2º COMPONENTES DE ESTE PLAN PARCIAL.....	30
ART. 3º VALOR NORMATIVO DE LOS DISTINTOS COMPONENTES.....	31
ART. 4º JERARQUIZACIÓN DE LAS DETERMINACIONES	31
ART.5º SECTOR	31
ART. 6º POLIGONO	31
ART. 7º ZONA.....	31
ART. 8º LOTE EDIFICABLE.....	31
ART. 9º ALINEACIÓN DE LA PARCELA PRIVATIZABLE.....	32
ART. 10º ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	32
ART. 11º RASANTES.....	32
ART. 12º COTA DE REFERENCIA	32
ART. 13º ALTURA EDIFICABLE.....	32
ART 14º APROVECHAMIENTO	32
CAPÍTULO II- ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.....	33
ART.15º USOS AUTORIZADOS POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	33
ART. 16º ZONIFICACIÓN.....	33
ART. 17º PARCELA PRIVATIZABLE DE USO INDUSTRIAL.....	33
ART. 18º ESPACIO EDIFICABLE.....	33
ART. 19º ESPACIO LIBRE DE USOS COMPLEMENTARIOS	34
ART. 20º ZONAS VERDES.....	34
ART. 21º ZONAS SOCIAL, COMERCIAL Y DEPORTIVA	34
ART. 22º RED VIARIA, APARCAMIENTO, RECORRIDOS PEATONALES.....	34
CAPITULO III _CONDICIONES DE USO	35
ART. 23º GENERALIDADES	35
ART. 24º USOS PERMITIDOS EN LAS ZONAS VERDES	35
ART. 25º USOS AUTORIZADOS EN LA ZONA DE EQUIPO COMERCIAL	35
ART. 26º USOS AUTORIZADOS EN LA ZONA DE EQUIPO SOCIAL	35
ART. 27º USOS AUTORIZADOS EN LA ZONA DEPORTIVA	35

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector "D" para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

ART. 28º USOS AUTORIZADOS EN LOS ESPACIOS LIBRES DE USOS COMPLEMENTARIOS	36
ART. 29º USOS AUTORIZADOS EN LOS ESPACIOS EDIFICABLES.....	36

CAPITULO IV REGULACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO 37

ART. 30º APROVECHAMIENTO MÁXIMO DE LA PARCELA PRIVATIZABLE	37
ART. 31º CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD	37
ART. 32º OCUPACIÓN MAXIMA DEL ESPACIO EDIFICABLE	37
ART. 33º OCUPACIÓN DEL ESPACIO LIBRE DE USOS COMPLEMENTARIOS.....	37
ART. 34º NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS	37
ART. 35º ALTURAS MÁXIMAS DE LOS EDIFICIOS	37
ART. 36º ALTURAS PARCIALES DE CADA PLANTA	38
ART. 37º DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS LOTES EDIFICABLES.....	38
ART. 38º MEDIANERAS VISTAS	38
ART. 39º VUELOS	38
ART. 40º CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN	38
ART. 41º APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO Y SERVICIOS.....	39
ART. 42º ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES EN LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO	39

CAPÍTULO V CONDICIONES DE GESTIÓN 40

ART. 43º DIVISIONES DEL SECTOR UNIDADES DE EJECUCIÓN	40
ART. 44º ESTABLECIMIENTO DE LOS DERECHOS EDIFICATORIOS	40
ART. 44º Bis NECESIDAD DE SOLICITUD AUTORIZACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS EN LA ZONA DE AFECCIÓN DEL FF.CC.	40
ART. 45º ESTABLECIMIENTO DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN Y OBLIGATORIEDAD DE CONSTITUCIÓN DE UNA ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.....	40
ART. 46º ESTUDIOS DE DETALLE	40
ART. 46º Bis DERECHOS EDIFICATORIOS Y CESIÓN GRATUITA DE ESPACIOS DESTINADOS A VIALIDAD, ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS DE DOTACIONES.....	41

CAPITULO IV NORMATIVA DE URBANIZACIÓN 42

ART. 47º TRAZADO DE LA RED VIARIA.....	42
ART. 48º ACCESO A LAS PARCELAS	42
ART. 49º MANIOBRAS DE CARGA Y DESCARGA EN LA RED VIARIA.....	42
ART. 50º SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.....	42
ART. 51º APARCAMIENTOS ANEJOS A LA RED VIARIA.	42
ART.52º APARCAMIENTOS EN LAS PARCELAS PRIVATIZABLES.....	43
ART. 53º PAVIMENTO	43
ART. 54º CIERRES DE PARCELAS	43
ART. 55º RED DE AGUA POTABLE	43
ART. 56º RED DE SANEAMIENTO	44
ART. 57º INSTALACIONES ESPECIALES DE SANEAMIENTO	44
ART. 58º DEPURACIÓN PREVIA DE LAS AGUAS RESIDUALES	44

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector "D" para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

ART. 59º REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELEFONÍA	45
ART. 60º RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	45
ART. 61º JARDINERIA Y ARBOLADO.....	45
ART. 62º MOBILIARIO URBANO.....	46
ART. 63º REAJUSTE DE LAS CARACTERISTICAS DE LA URBANIZACIÓN A TRAVÉS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.....	46
ART. 64º CONDICIONES PARA LA CANALIZACIÓN DE LA REGATA EXISTENTE	46
CAPÍTULO VII PROTECCIONES AMBIENTALES.....	47
ART. 65º NIVELES MÁXIMOS DE RUIDO ADMISIBLE Y CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES DE FUEL-OIL.....	47

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector “D” para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

A. MEMORIA

1. ENCARGO. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

1.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El objeto del presente documento consiste en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio de Erandio, así como en la Modificación de la ordenación establecida en el Plan Parcial de Playabarri, Sector “D”, (Aprobación Definitiva: Orden Foral 773/1997, de 3 de diciembre. Texto refundido de marzo de 1998), para adaptar ambos documentos a las necesidades derivadas del estudio Informativo para la implantación de las nuevas cocheras de ETS-RFV dentro del ámbito del Plan Parcial mencionado. La implantación de dichas cocheras conlleva necesariamente disponer de suelo destinado a Sistema General Ferroviario y por tanto, adaptar el planeamiento a esta necesidad, requiriendo lo siguiente:

- **Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias vigentes** en el municipio de Erandio para:
 - o Incluir dentro de Sistema General Ferroviario 17.207,54m² de suelo que en la actualidad tienen la siguiente calificación:
 - 1.120,77m² de Suelo Urbano Industrial No Consolidado denominado UE27
 - 16.086,77m² de Suelo Apto para Urbanizar incluido dentro del Sector “D” En el proyecto de parcelación aprobado para dicho sector, parte de este suelo está considerado privado, (de uso industrial o complementarios), y otra parte público, (Sistemas Locales de Equipamientos y Zonas Verdes).
 - o Modificar la delimitación del ámbito denominado Sector “D”. Se reduce la superficie de suelo en el límite norte del mismo, eliminando del ámbito 654,24m² de suelo de Dominio Público de ferrocarriles, y añadiendo al ámbito, en el límite nordeste, unos 1.120,77m² de suelo de la colindante UE27. La superficie total del ámbito resultante tras las modificaciones anteriores es de 60.271,95m². Se modifica por tanto, la delimitación del sector “D” respecto a la indicada en las NN.SS. vigentes que abarca 60.322,74m², y también la superficie de Suelo Urbano Industrial No Consolidado denominado UE27, ya que parte del mismo se incorpora al nuevo ámbito del Plan Parcial.

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector “D” para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

- **Modificación del Plan Parcial de Playabarri, Sector “D”,** para adaptar su ordenación a los cambios que conllevan la inclusión del Sistema General Ferroviario, y que consisten en lo siguiente:
 - o Reordenación pormenorizada del sector considerando:
 - Desafección de parte del suelo destinado a uso público (Sistemas Locales de Equipamientos y Zonas Verdes), para destinarlo a Sistemas Generales de Infraestructuras Ferroviarias (Nuevas cocheras de ETS-RFV)
 - Reordenación del suelo destinado a Uso Público: Establecimiento de estándares mínimos de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos en la red de Sistemas Locales según lo indicado en la legislación vigente, (art. 79 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo), y considerando la nueva superficie del sector, resultante tras la clasificación de parte del suelo como Sistema General Ferroviario
 - Reordenación del suelo destinado a Uso Privado

Tal y como establece el art. 83 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo:

Artículo 83. Mantenimiento de densidades y estándares

Los terrenos que se clasifiquen como urbanos por ejecución del planeamiento quedan sujetos a la limitación de mantener en los ámbitos que se delimiten en futuras modificaciones de planeamiento, realizadas de forma independiente a los procesos de revisión de su planeamiento general, las edificabilidades urbanísticas mínimas y máximas así como las superficies de reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales establecidos para el suelo urbanizable, en los términos previstos en los artículos 105 y 146 de esta ley.

Por tanto:

Artículo 105 Límites de las modificaciones y revisiones de la ordenación establecida en los planes urbanísticos

1.- *Toda revisión o modificación de la ordenación establecida por un plan urbanístico que aumente la edificabilidad urbanística o incremente la intensidad de los usos, distintos de los de las dotaciones públicas, de algún terreno, acuerde la desafección del suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a los usos previstos en el artículo 16, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas, con los siguientes objetivos y reglas:*

- a) Justificar que se mantiene la debida calidad urbana en cuanto a dotaciones y suelos protegidos.
- b) Considerar las necesidades y las posibilidades de acceso real en el municipio a los usos establecidos como protegidos por la calificación, todo ello conforme a los instrumentos de ordenación territorial.
- c) En todo caso, garantizar la mejor realización posible de los estándares legales mínimos de la ordenación.

2.- *Toda modificación de los planes generales que incremente la edificabilidad urbanística para el uso de vivienda requerirá la previsión de mayor superficie de terrenos destinados a dotaciones públicas de zonas verdes y espacios libres y a alojamientos dotacionales, en la proporción mínima establecida en los artículos 78 y 81.*

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector “D” para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

3.- En particular, el planeamiento general que se modifica deberá disponer en el propio ámbito de la modificación de una dotación suficiente de sistema general de zonas verdes y espacios libres para garantizar, tras el incremento de la edificabilidad urbanística propuesta, el estándar dotacional previsto en el apartado anterior. Si no fuese materialmente posible o no resultase adecuado para la ordenación prevista, se deberá completar la dotación citada ampliando los ámbitos ya calificados por el plan general como sistema general de espacios libres o configurando nuevos ámbitos con esa calificación y una superficie adecuada, cuya cuantía, al menos, compense el déficit existente.

4.- Adicionalmente, la modificación deberá garantizar también un adecuado nivel dotacional de sistema local de espacios libres en el propio ámbito de la actuación aportando a este fin una dotación superficial mínima de 5 metros cuadrados por cada habitante, según la regla establecida en el [artículo 78](#). En suelo urbano, cuando el cumplimiento de la condición establecida en este párrafo no fuese materialmente posible o no resultase adecuado para la ordenación prevista, podrá ser admitido el incremento de la edificabilidad urbanística propuesta si la modificación se sitúa en un área con una dotación local de espacios libres excedentaria de modo que pueda compensar íntegramente el déficit dotacional generado por el nuevo desarrollo.

5.- Las modificaciones de planeamiento que incrementen la edificabilidad urbanística de uso residencial podrán justificar en la memoria la suficiencia de las reservas de suelo preexistentes en el planeamiento anterior con destino a alojamientos dotacionales en la proporción mínima exigida en el [artículo 81](#).

6.- Las modificaciones de los planes de ordenación urbanística mantendrán el uso dotacional público de las parcelas y solares cuyo destino precedente haya sido ya este, salvo que, previo informe de la administración competente por razón de la materia para la implantación del uso de que se trate, se justifique la innecesidad del destino del suelo a tal fin. En tal caso, las citadas parcelas y solares podrán ser destinados a otros usos dotacionales públicos, incluyendo el uso para alojamientos dotacionales, vivienda protegida u otros usos lucrativos. En los supuestos en los que el destino sea vivienda protegida u otros usos lucrativos, las modificaciones de los planes contemplarán las medidas compensatorias que reglamentariamente se establezcan.

7.- Para la aprobación definitiva de las modificaciones de los planes de ordenación que afecten a los suelos destinados a zonas verdes y espacios libres anteriormente incluidos en la ordenación estructural del término municipal se precisará, además de las medidas compensatorias antes establecidas, la autorización de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, que será inexcusable para la resolución expresa del procedimiento. El plazo máximo para la aprobación definitiva de la modificación quedará suspendido desde el requerimiento de la autorización hasta su adopción. Transcurridos tres meses desde la suspensión sin notificación de resolución alguna, podrá entenderse desestimada la aprobación definitiva.

8.- La revisión total o parcial del planeamiento estará sujeta exclusivamente a las limitaciones establecidas en el apartado 1 de este artículo.

1.2 ENCARGO Y ANTECEDENTES

La redacción de la presente Modificación del Plan Parcial de Playabarri, Sector “D”, (Aprobación Definitiva: Orden Foral 773/1997, de 3 de diciembre. Texto refundido de marzo de 1998), ha sido encargada a la empresa PAYMACOTAS EUSKADI por EUSKAL TRENBIDE SAREA, (ETS), con el fin de adaptar el planeamiento aprobado a las necesidades derivadas de la implantación de las nuevas cocheras de ETS-RFV dentro del ámbito del Plan Parcial.

La tramitación anterior del Plan Parcial que ahora se modifica ha sido larga en el tiempo, como se detalla a continuación:

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector “D” para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

El Plan Parcial se aprobó inicialmente por el Ayuntamiento de Erandio en la sesión plenaria celebrada el día 17 de Enero de 1.992, concediéndose posteriormente la Aprobación Provisional.

En Junio de 1.993, el Dto. De Urbanismo de la Diputación Foral de Bizkaia denegó, mediante la Orden Foral nº 302 de 22 de junio, la aprobación Definitiva del Plan Parcial en base a que no había sido ejecutado en aquella fecha el tramo vial proyectado en el Suelo Urbano colindante y en que no estaba previsto ni programado un adecuado entronque con el Sistema general de Comunicaciones toda vez que, en base a la alegación presentada por Ferrocarriles Vascos, quedaba invalidado el acceso previsto en las NN.SS de Erandio a través del paso a nivel existente sobre el FF.CC.

Ante dicha denegación se interpuso recurso por parte del Ayuntamiento de Erandio el cual fue estimado en parte mediante la Orden Foral Nº 862 de 17 de Noviembre de 1.993, quedando suspendida la Aprobación Definitiva y supeditándose la misma a la garantía de la formalización de la conexión viaria del Sector con el S.G. de Comunicaciones, hecho este que quedó documentalmente recogido a través del Convenio urbanístico suscrito años después entre los propietarios del Sector, los propietarios colindantes al mismo afectados por la solución viaria prevista, y el propio Ayuntamiento de Erandio.

Con anterioridad a la firma del citado convenio se procedió a recoger, en un documento anejo al Plan Parcial, las modificaciones introducidas en el Plan Parcial “Playabarri” en relación con las condicionantes impuestos en la Resolución de suspensión de la aprobación del Plan Parcial Playabarri contenidos en la orden del Diputado Foral de Urbanismo Nº 862/1993 de 17 de Noviembre.

En virtud de dicha Orden Foral y de la anteriormente emitida al efecto (O.F. Nº 302/1993 de 22 de junio) se suspendió, tal y como se ha dicho anteriormente, la aprobación del Plan Parcial hasta tanto no estuvieran garantizadas la accesibilidad al Sector por lugar distinto al paso a nivel actualmente existente, tal y como se planteaba en las propias NN.SS. de Erandio.

A partir de esta orden de suspensión los propietarios del sector plantearon una nueva solución viaria de acceso al sector mediante otra conexión, en cierta medida incluida también en la Ordenación de las NN.SS. y que se concretaría en la prolongación del vial principal del sector que discurre paralelo al Río Asúa, hasta alcanzar el puente de Sakoni y desde éste conectar con la carretera Erandio-Lutxana.

La consecución de este vial implicaba al Suelo Urbano colindante con el Sector por el Norte y suponía necesariamente también la mejora del trazado y completa urbanización del tramo del vial comprendido entre la carretera Erandio-Lutxana y el mencionado puente, vial que configurado en aquel momento como un “camino de tierra” se constituía como el único elemento de acceso entre el Sistema General de Comunicaciones y la zona industrial desarrollada en la “Vega de Sakoni”

Para asegurar a nivel proyectual y servir de base para el posterior “Convenio Urbanístico” que habría de suscribirse entre todas las partes implicadas (incluido el propio Ayuntamiento de Erandio), en aras a garantizar la materialización de la nueva accesibilidad planteada, se tramitaron de forma prácticamente simultánea tres expedientes urbanísticos.

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector "D" para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

- Estudio de Detalle del Suelo Urbano colindante con el Sector por el Norte. Los terrenos ordenados eran propiedad a su vez de uno de los propietarios del Sector. El Estudio de detalle se redacta por la propiedad y se encuentra Aprobado Definitivamente.

A través de esta figura de Planeamiento se establecen las características del vial que conectaría el eje viario del Sector "D" con el puente de Sakoni.

- Proyecto de Urbanización del área ordenada mediante el Estudio de Detalle. Redactado igualmente por los propietarios del Suelo y en el que se recogen de forma precisa las características técnicas y la valoración exhaustiva del vial antedicho. El P. de U. se encuentra aprobado por el Ayuntamiento.
- Conexión viaria Crta. Lutxana-Erandio con el puente de Sakoni. El Proyecto se redacta de oficio por el Ayuntamiento de Erandio y en él se recogen además del vial propiamente dicho, el nudo de conexión con la carretera citada. Dicho Proyecto de Urbanización se encuentra igualmente aprobado por el Ayuntamiento de Erandio.

El Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento, los propietarios del sector "D", el afectado por el Estudio de Detalle y los propietarios incluidos en el sector "H" –Areku-Arriaga-, cuyo contenido se expresa en el documento redactado al efecto, establece el grado de participación de cada una de las partes implicadas en las obras de urbanización proyectadas para la consecución del nuevo acceso al sector garantizando solidariamente la ejecución de la misma.

Como consecuencia de esta nueva solución de accesibilidad del sector se elimina el vial inicialmente previsto en el Plan Parcial que atravesaban la línea férrea lo que supone en consecuencia una reducción de las cargas de urbanización para el sector, reducción que se compensa por parte de los propietarios, con la contribución de los mismos a los gastos que se ocasionan para la consecución de la nueva vialidad planteada, tal y como queda recogido en el citado Convenio Urbanístico.

Este hecho supuso una ligera modificación del Plan Parcial que quedó debidamente recogida en la documentación gráfica y escrita del documento anexo elaborado en Enero de 1.996 el cual queda a su vez integrado recogido en el Documento Refundido juntamente con aquellas otras correcciones y precisiones indicadas en Resolución de Aprobación Definitiva del Plan Parcial contenida en la Orden Foral Nº 773/1.997.

Por otro lado, en base al acuerdo de Aprobación Provisional del Plan Parcial por el que se indicaba la necesidad de canalizar a cielo abierto la regata existente en la zona central del sector, y una vez analizadas las distintas alternativas para dar cumplimiento a la exigencia municipal, se optó por modificar la disposición de las zonas verdes concentrando la Z.V2 y Z.V3 en la zona mas estrecha del sector de forma que hiciera innecesaria la rectificación del cauce de dicha regata tal y como estaba propuesta a la solución primitiva del Plan Parcial. La superficie de la regata no ha sido computada ni como superficie aportada ni como área de cesión de espacio libre.

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector “D” para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

Las dos modificaciones introducidas en el Plan Parcial quedaron recogidas en los Planos y las mismas se han hecho extensivas en el documento Refundido al resto de la documentación gráfica y escrita del Plan Parcial.

En el año 2004 se realizó un proyecto de reparcelación asignando a los propietarios las parcelas resultantes correspondientes a su aportación de suelo, siendo dicha parcelación la que aparece actualmente en el catastro.

Posteriormente, el Ayuntamiento de Erandio encarga, a la Ingeniería TYPSC, la redacción del Plan Especial de Infraestructuras del entorno Playabarri-Sakoni, cuya Aprobación Inicial se realiza por Decreto de Alcaldía nº 700/2017 de fecha 8 de junio de 2017, sometiéndose el expediente a información pública por un plazo de VEINTE días.

1.3 JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

La redacción del presente Expediente de Modificación Puntual de las NNSS y del Plan Parcial del Sector “D” para la inclusión del S.G. Ferroviario se elabora por iniciativa pública, solicitando el Ayuntamiento de Erandio a ETS dicha modificación para adaptar las NN.SS. vigentes y el Plan Parcial del Sector “D” aprobado a las necesidades que conlleva la implantación de las nuevas cocheras de ETS.

Trata por tanto, de cumplimentar el proceso urbanístico establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, para los Suelos Aptos para Urbanizar, proceso que continuará con la preceptiva tramitación y aprobación en su caso del Plan Parcial, formalización del reparto de beneficios y cargas, y posteriormente del Proyecto de urbanización.

1.4 ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS.

La Modificación Puntual de las NN.SS. vigentes pretende cambiar a Sistema General Ferroviario 17.207,54m² de suelo que en la actualidad tiene la siguiente calificación:

- 1.120,77m² de Suelo Urbano Industrial No Consolidado denominado UE27
- 16.086,77m² de Suelo Apto para Urbanizar incluido dentro del Sector “D” En el proyecto de parcelación aprobado para dicho sector, parte de este suelo está considerado privado, (de uso industrial o complementarios), y otra parte público, (Sistemas Locales de Equipamientos y Zonas Verdes).

Para ello es necesario también modificar la delimitación del ámbito denominado Sector “D”, que en la actualidad abarca 60.322,74m² de suelo, y que tras la modificación propuesta tendría una superficie de 60.271,95m², parte de la cual sería Sistema General, (concretamente 17.207,54m² de S.G. Ferroviario y 373,22m² de Dominio Público Hidráulico).

La nueva delimitación del ámbito supone una reducción del mismo por su límite norte, eliminado del ámbito 654,24m² de suelo de Dominio Público de Ferrocarriles, y añadiendo al ámbito, en el límite nordeste, unos 1.120,77m² de Suelo Urbano Industrial No Consolidado de la colindante UE27. La superficie total del ámbito resultante tras las modificaciones anteriores es de 60.271,95m².

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector “D” para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

Se modifica por tanto, la delimitación del sector “D” respecto a la indicada en las NN.SS. vigentes, y también la superficie de Suelo Urbano Industrial No Consolidado denominado UE27, ya que parte del mismo se incorpora al nuevo ámbito del Plan Parcial.

1.5 ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La inclusión del Sistema General Ferroviario obliga a adaptar la ordenación pormenorizada aprobada para el Plan Parcial del Sector “D”, por lo que la modificación propuesta contempla los siguientes aspectos:

- Reordenación del suelo destinado a Uso Público. Aplicando los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos en la red de Sistemas Locales, según lo indicado en la legislación vigente, (art. 79 de la Ley2/2006, de 30 de junio, de Suelo y urbanismo, y considerando las nuevas características superficiales del ámbito tras la clasificación de parte del suelo como Sistema General Ferroviario.
La reordenación del suelo destinado a Uso Público implica la desafección de parte del suelo destinado a Sistemas Locales de Equipamientos y Zonas Verdes, para destinarlo a Sistemas Generales de Infraestructuras Ferroviarias (Nuevas cocheras de ETS-RFV).
- Reordenación del suelo destinado a Uso Privado. La implantación del S.G. Ferroviaria afecta al suelo de uso privado, reduciéndolo considerablemente y por tanto la nueva ordenación tiene que adaptarse teniendo en cuenta este condicionante. Dicha reordenación se realiza manteniendo, en la medida de lo posible, la parcelación aprobada.

El Plan Parcial contiene a estos efectos las siguientes especificaciones:

- Delimitación del área objeto de planeamiento
- Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planificado.
- Señalamiento de reservas para zonas verdes y servicios de interés público y social
- Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y su enlace con el sistema general de comunicaciones.
- Señalización de alineaciones y rasantes y previsión de plazas de aparcamientos.
- Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía y alumbrado.
- Evaluación económica de los costes de urbanización
- Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización.

La documentación que compone el presente Plan parcial es la indicada en Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo:

Artículo 68. Documentación de los planes parciales

El contenido de los planes parciales se formalizará en los siguientes documentos:

- a) Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, incluyendo el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de la adecuación a la ordenación tanto estructural como directiva establecida por el plan general.
- b) Planos de información.
- c) Planos de ordenación pormenorizada.
- d) Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.
- e) Normas urbanísticas de desarrollo del plan general.
- f) Estudio de viabilidad económico-financiera.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1 SITUACIÓN Y DESCRIPCION DEL SECTOR OBJETO DE PLANEAMIENTO

El área objeto del presente Plan parcial está situada en la margen derecha del Río Asúa, próxima a la confluencia de éste con la Ría del Nervión, y abarca una superficie de 60.271 m².

Ocupa una estrecha y alargada franja de terreno de unos 650 m. de longitud que queda delimitada en su lado Norte con el límite del Suelo Urbano, por el Sur con una franja de terreno adyacente a la empresa “Alinox”, por el Este con la Ría Asúa y por el Oeste con el trazado de ferrocarril FF.CC. perteneciente a la línea Lutxana-Sondika.

Topográficamente el área objeto de planeamiento es sensiblemente horizontal en toda su extensión contando en su parte central con dos pequeños promontorios que se elevan unos ocho metros respecto a la rasante general de la explanada que configura la mayor parte del Sector.

La zona situada más al Norte comprende al antiguo cauce del Río Asua y es producto de la rectificación que se hizo del mismo con motivo de la obra de encauzamiento de la “Corta de Sakoni”.

2.2 USOS ACTUALES DEL SUELO

La superficie abarcada por este sector se halla en la actualidad prácticamente libre de edificación, existiendo unas pequeñas edificaciones en mal estado en la zona sur, y estando configurada en su mayor parte por terrenos incultivados.

2.3 SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

El instrumento de ordenación urbanística integral del Municipio de Erandio actualmente vigente está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente mediante Ordenes Forales de 5 de abril de 1990 y 13 de marzo de 1992, y cuyo contenido fue objeto de publicación en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 126 de 4 de junio de 1993.

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector “D” para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Erandio califican los terrenos objeto del presente documento como:

- Suelo Apto para Urbanizar delimitado y definido en las NN.SS. como “Sector D”. Prácticamente la totalidad del ámbito del presente Plan Parcial se corresponde con este tipo de suelo.
- Suelo Urbano Industrial No Consolidado, denominado UE27. Una pequeña parte del Plan Parcial afecta a este tipo de suelo, concretamente 1.120,77m².

El grado de avance en la tramitación urbanística del sector “D” y de la UE27 es diferente y se resume en los cuadros siguientes:

SECTOR D	
Desarrollo Urbanístico	Situación
Plan Parcial	Aprobación Definitiva: Orden Foral 773/1997, de 3 de diciembre <u>BOB nº 112, de 16.06.1998</u>
Proyecto Reparcelación	Aprobación Definitiva: Decreto nº 2.203/2004, de 13 de septiembre. <u>BOB nº 188, de 28.09.2004</u>
Proyecto Urbanización	Aprobación Definitiva: Decreto nº 9/2008, de 4 de enero.
Convenio Sector “D”	Aprobación: acuerdo plenario de 21 de octubre de 1996. Firma convenio: 16.01.1997 Implica también al Vial Playabarri, a la UE 27 Playabarri y al Sector H.
Observaciones	Se han recaudado la Cuotas de urbanización a los propietarios del Sector y exteriores (pendientes de actualizar).

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 27 DE PLAYABARRI

Desarrollo Urbanístico	Situación
Delimitación UE 27:	Pendiente de delimitación de una UE conjunta con los terrenos del Vial Playabarri (recogida en el Convenio del Sector D, para contribuir a las cargas de Urbanización exterior). Antiguo propietario G-Control, no se adhirió al Convenio. Suelo urbano no consolidado: Pendiente de Ordenación (Estudio de detalle), Gestión y Urbanización de la Unidad
Estudio de Detalle del Vial Playabarri	Aprobación Definitiva: Acuerdo plenario de 17 de febrero de 1994. <u>BOB nº 82, de 02.05.1994</u>
Proyecto de Urbanización del Vial Playabarri	Aprobación Definitiva: Acuerdo plenario de 19 de marzo de 1996. <u>BOB nº 75, de 17.04.1996</u>

2.4 GEOLOGÍA Y GEOTECNIA

Desde el punto de vista geológico la zona de estudio se sitúa al oeste del dominio tectónico conocido como Arco Vasco, dentro de la zona externa del mismo, en su articulación con el Arco de Balmaseda.

Los materiales aflorantes de la zona pertenecen a la unidad tecto-estratigráfica de Oiz, Sector de Durango y corresponden al sistema Cretácico Inferior. La unidad Oiz es una macrounidad geológica que engloba materiales que han seguido una misma evolución.

El Sector Durango se caracteriza por el predominio de materiales detríticos sobre los carbonatados, y se engloba dentro del Complejo Supraurgoniano (Sombreado naranja en el mapa adjunto) que está formado esencialmente por lutitas, limolitas y areniscas con intercalaciones volcánicas. En la zona de estudio los materiales tienen una orientación preferente NO-SE y la serie buza de manera casi vertical hacia el Norte.

Sobre el sustrato se depositan los sedimentos cuaternarios generados por la dinámica fluvial.

Se ha efectuado una campaña geotécnica básica, a nivel de estudio informativo basada en sondeos mecánicos, catas y ensayos de penetración dinámica, cuyo objetivo es proporcionar información preliminar sobre la estructura geológica del subsuelo y orientar sobre sus características y problemática geotécnica. Se han efectuado 2 sondeos y 5 catas.

El sondeo denominado SM-2 está situado sobre el antiguo cauce del río Asua. Ha atravesado el nivel de rellenos superficiales de 5,2 metros de potencia, seguido de un potente tramo

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector "D" para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

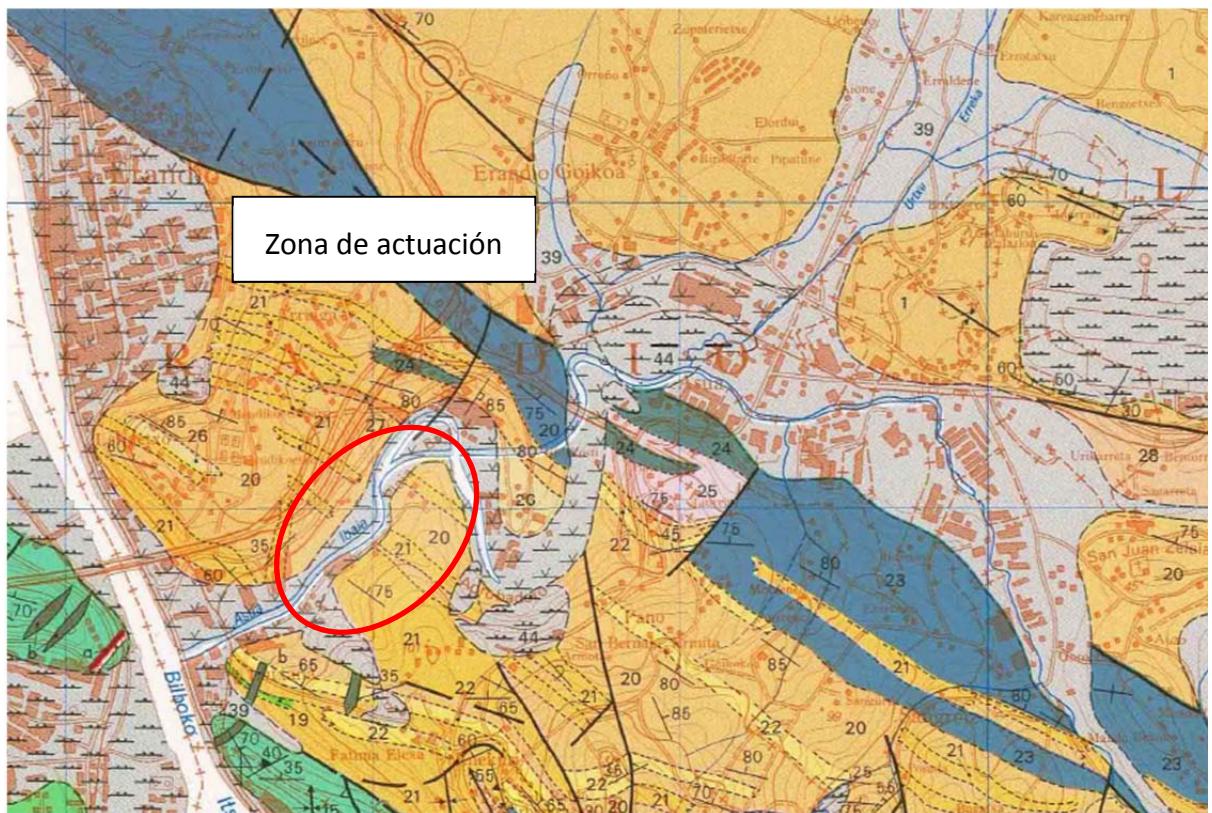
(12,40 m) de limos estuarinos, que pasan a un nivel de 1,8 metros de arcillas aluviales. El sustrato rocoso alterado aparece a 19,2 metros de profundidad y la roca sana a los 21,0 metros.

El sondeo mecánico SM-3 está situado sobre la antigua llanura aluvial. Ha atravesado una capa de rellenos artificiales de 5 metros, después una potente serie de limos estuarinos de 6,3 metros de potencia que pasa a una capa de sedimentos aluviales de 3,50 metros de potencia. Alcanza la roca sana pero fracturada a 14,80 metros de profundidad.

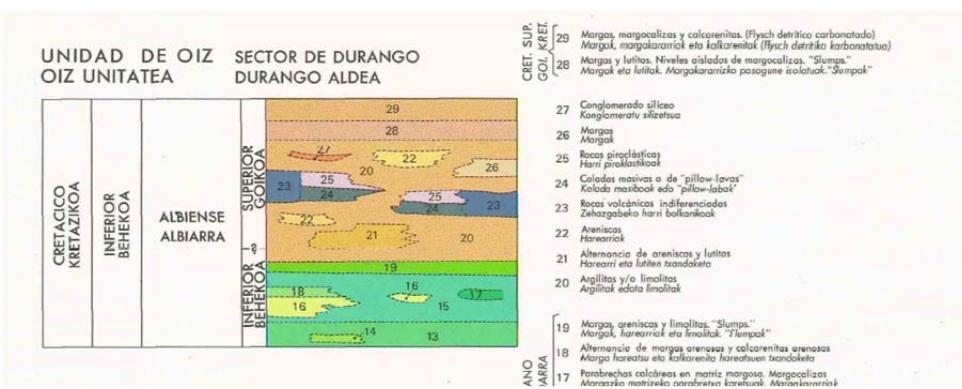
Las catas realizadas han prospectado el nivel de rellenos y los limos inferiores, alcanzando una profundidad máxima de 4,50m, sin que ninguna haya llegado al sustrato rocoso.

Los ensayos de penetración dinámica han dado rechazo una profundidad de entre 12,8 y 13,6 metros, muy diferentes a los sondeos efectuados. Puede existir rechazo antes de llegar a roca.

La zona ha sido muy transformada por los rellenos efectuados para la supresión del meandro original y por el vertido de residuos sólidos industriales, que tapizan prácticamente la totalidad de la zona de estudio.



Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector "D" para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.



Mapa geológico y leyenda de la zona

2.5 CLIMATOLOGÍA, HIDROLOGÍA

La zona de estudio está enmarcada dentro de la cuenca hidrográfica del Norte en las proximidades de Bilbao y, según sus características climáticas, pertenece a la Iberia Verde. Esta región se caracteriza por tener temperaturas suaves y lluvias abundantes.

La temperatura media anual del aire es de 10 a 16º, siendo el clima templado y húmedo. Las temperaturas máximas en el verano rondan los 25 ºC, mientras que las mínimas invernales no resultan demasiado bajas, rondando los 5 ºC.

Así mismo, en verano la temperatura media ronda los 20ºC en contraste con los casi 25,5 ºC de máxima, lo que denota la tendencia a los veranos no muy calurosos y tormentosos, dejando una media de 63,6 mm de precipitación, por debajo de la media, pero no despreciable.

La precipitación media total anual es 1201,6 mm, siendo noviembre el mes más lluvioso seguido por diciembre, enero, octubre y abril. Dichos meses son los que, por otra parte, superan la media mensual prevista para todo el año, y por consiguiente de ahí se desprende la existencia de una estación invernal húmeda, mientras que la estación veraniega de menor precipitación, pero con unos niveles medios por encima de los 60 mm y que va desde mayo hasta septiembre.

La media del número de días de lluvias al año es de 179,3 (14,9 días al mes). Mayo y abril son los meses que tiene un mayor número de días de lluvia, seguidos de noviembre y diciembre.

2.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

2.6.1 RED VIARIA

Actualmente no existe una red viaria propiamente dicha dentro de la limitación del sector. El acceso rodado puede hacerse a través del conocido como camino Plaiabarri, que discurre paralelo al río Asua, a lo largo del límite sur del ámbito. Este camino es prolongación de un vial que arranca en la carretera Lutxana Asua (BI-735), que da acceso a las empresas situadas junto al extremo suroeste del sector (Samen, Alinox, etc.). Por el extremo opuesto comunica con el camino Arriaga-Sakoni.

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector “D” para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

2.6.2 FERROCARRIL

El límite norte del sector está materializado por el trazado del ferrocarril Lutxana-Sondika, perteneciente a la red de ETS-RFV, junto a la boca sur del túnel de Arriagas.

2.6.3 SERVICIOS URBANOS

2.6.3.1 Red de Energía Eléctrica

Existen dos tendidos aéreos de Alta Tensión (30 Kv) que atraviesan transversalmente el Sector. Ambas parten desde la subestación de IBERDROLA ST ASUA, en el barrio de Fano

- Línea de 30 kV, doble circuito y denominada Asua-Retuerto I y II.
- Línea de 30 kV, doble circuito y denominada Asua-Lutxana I y II.

Además de estas líneas, existen otras en los alrededores del ámbito:

- Dos líneas de 13,2 kV, y denominadas Asua-Lutxana 2 y Asua-Erandio 1.
- Línea de 30 kV, de doble circuito y denominada Asua-Leioa I y II, paralela al puente de Kukularra.

2.6.3.2 Red de Telefonía

Existe una red telefónica aérea que discurre paralela a las vías existentes, y que poco antes del túnel de Arriagas traza un quiebro para continuar a lo largo del pie del talud del vial Arriaga-Sakoni. Se trata de una línea de postes de madera y un cable de cobre de 50 pares que da servicio al polígono Arriaga-Sakoni.

2.6.3.3 Red de Alumbrado Público

Es inexistente en el interior del Sector. Fuera del ámbito, la carretera BI-735 cuenta con iluminación en la zona de la glorieta que comunica con el ramal de acceso a Rontegi.

2.6.3.4 Red de Abastecimiento de Agua Potable

Las conducciones de abastecimiento son propiedad de Udal Sareak. Udal Sareak, entidad dependiente del Consorcio de Aguas de Bilbao Bizkaia es responsable de la gestión de la red de abastecimiento secundaria o “en baja” en los municipios consorciados que así lo tienen acordado.

Existe red de agua potable en los dos extremos del sector. Por el suroeste, llega hasta la empresa Alinox por su lado N.O. y en el otro extremo existe una conducción de abastecimiento que suministraba a la fábrica de aceros de Deusto.

2.6.3.5 Red de Saneamiento

Las redes de Saneamiento existentes en el ámbito son propiedad del municipio de Erandio y del Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia (CABB).

En cuanto a la red del Consorcio, existe una estación de bombeo de aguas residuales en la zona sur del ámbito, al borde del camino Plaibarri.

Desde este bombeo y a lo largo del camino Playabarri, existe una tubería de impulsión de 200 mm de diámetro de PEAD, que se dirige hacia el barrio de Lutxana. La impulsión rompe

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector "D" para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

carga a unos 500 m del bombeo y el colector continua por gravedad. Este bombeo también recibe los vertidos del núcleo de Sakoni, situado en la margen opuesta del río Asua, que llegan al bombeo mediante un colector en gravedad que cruza bajo el lecho de río a la altura del propio bombeo.

Por otro lado, existe un colector, perteneciente a la red municipal de Erandio, denominado colector Barrio Arriaga, de tubería de hormigón de 300 mm de diámetro.

Este colector intercepta los vertidos del barrio Arriaga, cruza bajo la carretera Erandio-Asua y bajo el ferrocarril Lutxana-Sondika mediante una hinca, y se incorpora al bombeo de Plaibarri.

2.6.3.6 Red de Gas

El sector cuenta con una canalización de la red de gas de alta presión que discurre con un trazado sensiblemente paralelo al cauce del río Asua, aproximadamente a lo largo del camino Plaibarri. Pertenece a Naturgas Energía Redes (S.A.).

Desde esta tubería parte un ramal con una acometida de acero APA a la parcela antiguamente ocupada por la empresa Aceros de Deusto.

2.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La superficie total del Plan Parcial es de 60.271,95m², de los cuales 17.580,76m² serán Sistemas Generales, y por tanto de Dominio y Uso Público, según el siguiente desglose:

373,22m S.G. Dominio Público Hidráulico

17.207,54m² S.G. Infraestructuras Ferroviarias

El resto de los terrenos, 42.691,19m² constituyen en su conjunto la superficie aportada y son propiedad particular a los efectos de repartos de cargas y beneficios que se establezcan en el presente documento.

Como ya se ha indicado anteriormente, en el año 2004 se realizó un proyecto de repartición asignando a los propietarios las parcelas resultantes correspondientes a su aportación de suelo, siendo dicha parcelación la que aparece actualmente en el catastro. Por tanto, en el presente documento tendremos en cuenta la parcelación recogida en el proyecto de parcelación del año 2004, que tal y como viene recogida en el plano del proyecto es la siguiente:

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector "D" para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

SUELO PRIVADO				
Parcelas	Propietarios	%	Espacio Edificable (m ²)	Espacio Libre de usos Complementarios (m ²)
P-1A	P.I. la Garbea	100%	1.417 m ²	2.205 m ²
P-1B	Bizkailur SL	100%	8.417 m ²	13.377 m ²
P-1D	Invici SA	100%	1.950 m ²	3.500 m ²
P2-A	Invici SA	50%	6.944 m ²	11.480 m ²
	Nercovisa	50%		
P2-B	Julia Camiruaga	50%	877 m ²	1.446 m ²
	Pedro Arrizabalaga	25%		
	Fco. Arrizabalaga	25%		
P2-C	D. Iñaki Vidaurrezaga	100%	490 m ²	812 m ²
P2-D	Bizkailur SL	100%	569 m ²	809 m ²
P2-E	Dña Gregoria Líbano	100%	551 m ²	783 m ²
P2-F	Promociones Zorroza SL	100%	576 m ²	832 m ²
P2-G	Hdros. D. Pedro Sustatxa	43%		749 m ²
	D. Angel Muñoz	57%		
P2-H	Hdros. Severino Camiguaga	49%		1.415 m ²
	M. Luisa Madariaga Bilbao	51%		
P2-I	D.n. y D.J. Gonzalez de Durana	15%	420 m ²	626 m ²
	Dña Rosa Iturregui	80%		
	Dña Francisca Uriens	50%		
P2-J	Hdros. D. Lorenzo Arieta Araunabeña	100%		657 m ²
				38.691 m²

SUELO PÚBLICO		
Parcelas	Uso	Superficie (m ²)
Z.ED	Equipamiento Deportivo	1.210 m ²
Z.EC	Equipamiento Comercial	605 m ²
Z. EC	Equipamiento Comercial	605 m ²
Z.V1	Zona Verde	1.350 m ²
Z.V2	Zona Verde	3.650 m ²
Z.V3	Zona Verde	1.075 m ²
		8.495 m²

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector “D” para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

EL total de superficie privada industrial resultante reflejada en la tabla anterior es de 38.691m², y se corresponde con una aportación de suelo privado de 59.203,51, que es la indicada en el Plan Parcial aprobado. Tras la nueva delimitación del ámbito, y la inclusión en el mismo de S.G. Ferroviario, la superficie privada industrial resultante se verá reducida, y dicha reducción deberá ser objeto de compra o expropiación por parte de ETS, y en ningún caso esa reducción debe afectar a los propietarios actuales, pues las cargas que sobre ellos establecía la legislación vigente ya han sido asumidas en la parcelación aprobada en el año 2004.

2.8 RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE

El área de planeamiento objeto del presente documento está constituido por:

- Suelo Apto para Urbanizar delimitado y definido en las NN.SS. como “Sector D”. Prácticamente la totalidad del ámbito del presente Plan parcial se corresponde con este tipo de suelo. Los parámetros básicos de este Plan Parcial establecidos en las NN.SS. son los siguientes:
 - Aprovechamiento Max 0,5 m²/ m²
 - Sup. Máxima de las Parcelas Privatizables 70% de la Sup. del Sector
 - Ocupación Max. de la Edificación 60% de la Parcela Privatizable
- Suelo Urbano Industrial No Consolidado. Una pequeña parte del Plan Parcial afecta a este tipo de suelo, aproximadamente unos 1.120,77m².

2.9 CALIDAD DEL SUELO

La Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo tiene como objetivo la protección del suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, previniendo la alteración de sus características químicas derivada de acciones de origen antrópico.

Respecto a la legislación anterior (*Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo*), la vigente Ley 4/2015 plantea una reducción y simplificación de la intervención administrativa, así como la aplicación del “principio de no tutela” cuando esta no sea necesaria y el mantenimiento estricto de los estándares ambientales sin que la modificación implique en modo alguno un menoscabo de los mismos.

También realiza una adaptación de la normativa autonómica a la Ley estatal 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

De la regulación actual (Ley 4/2015) debemos resaltar los siguientes Principios de Actuación (art.4):

- La recuperación del suelo acorde con el uso al que vaya a estar destinado, utilizando las mejores tecnologías disponibles.
- La asignación de usos que permitan absorber los costes de una acción recuperadora adecuada del suelo.

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector “D” para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

- La exigencia de solución ambiental para la totalidad del suelo, comprendido en el ámbito de gestión urbanística, que soporte o haya soportado una actividad potencialmente contaminante.
- La aplicación del principio de que quien contamina paga y quien daña responde.

La Ley/ 4/2015 incorpora en su artículo 13 la figura del “**Plan de excavación selectiva**” que tiene como finalidad: “*desarrollar los aspectos necesarios para la planificación y ejecución de las actuaciones de excavación en un emplazamiento que soporte o haya soportado una actividad potencialmente contaminante del suelo o que se haya visto afectado por dicha contaminación y en el que se hayan superado los valores indicativos de evaluación A (VIE-A). El plan, con el contenido que se especificará reglamentariamente, debe garantizar el seguimiento y el control ambiental de la excavación, optimizando y acreditando en todo caso la correcta reutilización o gestión externa de los materiales excavados*”.

Esta figura resulta aplicable “*tanto cuando la excavación venga motivada por necesidades del proyecto constructivo como cuando aquél sea el plan de recuperación propuesto tras el estudio de alternativas regulado en el artículo anterior*”.

Por lo demás, el artículo 23 “**Supuestos de declaración de la calidad del suelo**” mantiene la obligación de tal pronunciamiento para la “*Ejecución de movimientos de tierras en un emplazamiento que hubiera soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante del suelo y que en la actualidad se encuentre inactivo*”. Por otro lado, el artículo 26 hace referencia la **nulidad de pleno derecho** de “*las licencias, autorizaciones y demás resoluciones emitidas por el órgano sustitutivo, sin pronunciamiento favorable del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma, emitido en el marco de los procedimientos de declaración en materia de calidad del suelo, en los supuestos en los que estos resulten exigibles o sin que haya transcurrido el plazo máximo de resolución de los mismos*”.

Con fecha 19 de abril se recibe en el Ayuntamiento de Erandio, por parte de la Dirección de Calidad Ambiental del Gobierno Vasco, certificado de calidad del suelo correspondiente al sector industrial Playabarri, que en el que se concluye que el suelo es apto para el uso industrial previsto. Dicho ámbito incluye las parcelas de suelos potencialmente contaminados de código 48902-00247 y 48902-00261.

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector “D” para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.



Sector Playabarri. Calidad del suelo apta para uso industrial

Tal y como se observa en la imagen anterior, la parcela 48902-00181 correspondiente a la antigua Fundición Aceros de Deusto, está fuera del ámbito cuyo certificado de calidad del suelo lo declara “apto para uso industrial”.

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El objetivo prioritario del Plan Parcial consiste en ordenar y regular el desarrollo industrial previsto en las Normas Subsidiarias para la margen derecha del río Asua, permitiendo la implantación de las nuevas cocheras de ETS, y teniendo en cuenta la tramitación urbanística del sector, por lo que se trata de mantener en la medida de lo posible la parcelación aprobada en el año 2004.

La ordenación que se plantea habrá de ser coherente con el esquema general viario esbozado en las NN.SS. y en el Plan Parcial anterior, y es por ello que se mantiene la ordenación vial planteada. Por tanto, se reproduce el vial principal reflejado en el Plan parcial anterior, que discurre paralelo al cauce del río Asua a todo lo largo del polígono y que conectará éste en su extremo Norte con el vial denominado Playabarri, que a su vez continua hasta el camino de Arriaga a Sakoni, camino que finaliza en la carretera BI-735 Lutxana – Asua, sirviendo por tanto como acceso general a este sector. Este vial tiene una especial relevancia, tanto dentro del ámbito de planeamiento, como a nivel de todo el tejido industrial del que forma parte

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector “D” para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

este sector, puesto que con él se formaliza una red viaria totalmente necesaria para el correcto funcionamiento de esta zona industrial del municipio. Además, servirá como elemento de remate de la zona industrial y de encuentro con el cauce del río Asua, conteniendo un paseo peatonal- definido en las NN.SS.- que se prolongará fuera ya de los límites del sector, a lo largo del actual cauce del Río Asúa.

La organización interna del sector tendrá en dicho vial el soporte fundamental para conseguir la accesibilidad a las parcelas industriales, dada la especial configuración del sector objeto de planeamiento.

A nivel de cesiones, el Plan Parcial aprobado proponía para su ubicación tres zonas: dos en los extremos norte y sur del ámbito, y una tercera de mayor superficie situada en el centro del ámbito, todas ellas volcadas al viario previsto paralelo al río Asua. La solución que se plantea en el presente Plan Parcial mantiene las tres zonas, y amplía a una cuarta, al mismo tiempo que modifica la superficie de las cesiones para adaptarla a los requerimientos derivados de la reducción de la superficie privada aportada, respetando el estándar mínimo exigido en Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

4. DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA

4.1 RED VIARIA Y ESTRUCTURA URBANA

El esquema de ordenación adoptado en la presente Modificación del Plan Parcial trata de dar cumplimiento a los criterios y objetivos señalados en el punto anterior, que se corresponden con los establecidos en el anterior Plan Parcial.

La ordenación general de la red viaria toma como referencia obligada el vial previsto en las NN.SS. que discurre paralelo a la Ría de Asua. Por tanto, se contempla la creación de un eje principal, Eje 1, que tiene su origen en el extremo suroeste del ámbito, y discurre paralelo al cauce del río Asua hasta el límite sureste del ámbito, con una longitud total de unos 711 m.

En este vial se han dispuesto aceras en ambas márgenes del vial, así como una hilera de aparcamientos pegada a la acera que discurre en la margen más próxima al Río Asua.

La conexión de este vial con la carretera de Lutxana Asua está vinculada al Convenio Urbanístico suscrito entre los propietarios de este Sector Industrial, el Ayuntamiento de Erandio, y otros propietarios afectados por el mismo.

Este eje principal se completa con dos viales perpendiculares (Ejes 2 y 3) que posibilitan el acceso rodado a las parcelas privatizables, y otro (Eje 4), de 137,29 m, que permite el acceso a la parcela del Sistema General de Infraestructuras Ferroviarias, en la que está previsto que se desarrolle las nuevas Cocheras de ETS-RFV.

Para mejorar la accesibilidad al sector, y dando continuidad al Eje 1, está previsto el desarrollo de un vial (Eje 0), que comunica con el camino Arriaga-Sakoni, antes de llegar al puente que cruza el río Asua.

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector “D” para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

La mejora del camino de acceso de Arriaga a Sakoni, y de su intersección con la carretera BI-735, ha sido objeto, desde el año 1994, de diversos estudios y proyectos, encaminados a solucionar la problemática inducida por el tráfico de vehículos, generado, tanto por las actividades existentes en la zona, como por las derivadas del futuro desarrollo de los sectores adyacentes. Actualmente presenta una fuerte pendiente y su firme está deteriorado, careciendo a su vez de marcas viales.

Por otra parte la Diputación Foral de Bizkaia ha desarrollado el “Proyecto de Trazado del Aumento de Capacidad de la Calzada derecha del Corredor del Txorierri Tramo Kukularra-Enekuri”, en el que se prevé el desdoblamiento de la carretera Lutxana-Asua, afectando parcialmente la intersección con el mencionado acceso, y modificando las rasantes del encuentro; pero su ejecución no parece inmediata.

Los dos viales denominados Ejes 2 y 3, quedan incluidos en la delimitación de las parcelas privatizables posibilitando un cerramiento de las mismas en las que quede incluidos sus aparcamientos y vialidad propia evitando con ello la utilización inadecuada de estos “fondos de saco” para usos desacordes con su función, y que habitualmente se vienen produciendo en polígonos industriales que como el presente, quedan alejados de los cascos urbanos dándose estas actividades en días no laborables en los que no se produce actividad laboral y no existe, por tanto, ningún tipo de control.

Al mismo tiempo, la inclusión de estos viales en la zona correspondiente a “parcela privatizable” posibilita una mayor aproximación al parámetro establecido en las NN.SS. que fija el porcentaje del 70% para la relación entre la superficie privatizable y la superficie bruta del sector.

El estándar mínimo exigido en las plazas de aparcamiento es una plaza por cada 100m² de edificación.

El número total de plazas de aparcamiento reflejados en el presente Plan Parcial resulta ser de 214, que se distribuyen de la siguiente manera: 108 en posición anexa a la red viaria, y 106 en la vialidad proyectada dentro de los parcelas privatizables.

Teniendo en cuenta la reducción de superficie privatizable de uso industrial respecto al anterior Plan parcial, no será necesario completar las plazas de aparcamiento con otras que deban estar dentro de la vialidad interior de cada parcela.

La vialidad peatonal prevista en el Plan parcial se centra prioritariamente en el paseo peatonal dispuesto a lo largo del vial principal, completándose con las aceras que bordean todas las parcelas privatizables.

4.2 SERVICIOS URBANOS

4.2.1 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Para liberar los terrenos de las afecciones aéreas, es necesario soterrar las líneas aéreas que cruzan el ámbito, colocando apoyos de fin de línea dentro de los límites de dichos terrenos.

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector “D” para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

Los trabajos para la eliminación de estas líneas aéreas y su sustitución por otras enterradas, asegurando el abastecimiento eléctrico de todos los usuarios durante el tiempo que duren los trabajos.

Los trabajos consistirán en la colocación de los nuevos postes de final de línea fuera del ámbito de los sectores a urbanizar y la ejecución de las canalizaciones subterráneas necesarias, conexionadas con los preceptivos centros transformadores y las canalizaciones en baja tensión para dar servicios tanto a los clientes actuales como a los futuros abonados a instalarse en los sectores a urbanizar.

Las obras mencionadas anteriormente ya están incluidas en el Plan Especial de Infraestructuras, debiendo incluir en los costes del presente Plan parcial únicamente los centros de transformación y la red eléctrica de distribución dispuestos a lo largo de todo el vial principal, desde los cuales partirán las acometidas correspondientes.

4.2.2 RED DE TELEFONÍA

La reposición de la línea aérea existente consistirá en su soterramiento, mediante una canalización de 2 conductos corrugados de 125 mm, con arquetas dispuestas a una distancia máxima de 70-80 m. Telefónica será la responsable del tendido del cable a través de la nueva conducción subterránea.

La red de telefónica se conecta en un único punto con la canalización aérea existente junto al trazado del FF.CC. Sondika-Lutxana.

La canalización principal se compone de un prisma de 4 tubos de 125 mm de diámetro que irán interconectados con arqueta tipo “H”. Esta canalización discurre a lo largo de la acera del vial principal posibilitando la conexión con las redes futuras que hayan de instalarse en los suelos colindantes.

4.2.3 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La red de alumbrado se ha dispuesto según los trazados viarios proyectados. Contará en general con luminarias de báculo de 10m, que se completará en las zonas verdes y áreas de dotaciones con postes de 3,5m.

El proyecto de urbanización deberá tener en cuenta los niveles de luminación exigidos en la normativa vigente.

4.2.4 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

La red de suministro de abastecimiento de agua existente es insuficiente para atender a las necesidades que requieren el desarrollo y ejecución del sector.

Por lo tanto, al objeto de dotar de una red de abastecimiento adecuada, en el marco del Plan Especial de Infraestructuras del entorno Plaibarri-Sakoni, fue desarrollado por parte de los servicios técnicos de Udal Sareak (Servicio de operaciones y mantenimiento del Consorcio de Aguas) y los técnicos municipales una propuesta de solución.

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector “D” para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

Dicha solución consiste en la creación de una malla principal con conexión de servicio de suministro de agua a partir de la red de fundición de Ø 250 mm existente de la Ctra. Bilbao-Las Arenas (BI-711), mediante sendas tuberías de Ø 200 de fundición dúctil, a instalar en ambas márgenes de la ría de Asua hasta llegar a los Sectores “F” (margen izquierda) y Sector “D” (margen derecha), así como su prolongación por el interior de los citados sectores, hasta alcanzar el Puente de Sakoni, a través del cual se conectarían ambas redes.

La actuación se realizaría en las siguientes fases:

- Fase I: Tubería margen derecha desde Lutxana hasta el Sector “D”.
- Fase II: Tubería margen derecha en Sector D y Vial Plaibarri hasta puente de Sakoni.
- Fase III: Tubería margen izquierda desde Lutxana hasta el Sector “F” y “E-1”.
- Fase IV: Sustitución de tubería existente PEAD Ø 90 mm en puente Sakoni por FD Ø 250 mm.

La longitud aproximada de la red de abastecimiento en la Margen Derecha (Sector “D”) es de 1.613 m de tubería de FD 200 mm:

- Fase I: 657 m
- Fase II: 956 m

Por tanto, las tuberías descritas anteriormente forman parte de las infraestructuras contempladas en el Plan Especial de Infraestructuras, y tanto sus costes como el reparto de los mismos no son objeto de este documento.

Las acometidas de las parcelas privatizables se han previsto con tubería de fundición de 100 mm de diámetro y las acometidas a los lotes edificables con polietileno de 90 mm.

La acometida para la parcela del Sistema General de Infraestructuras Ferroviarias se proyecta mediante una tubería de PEAD de 50 mm de diámetro, dispuesta a lo largo del Eje 4.

En cada intersección se han previsto válvulas de cierre de compuerta.

En las acometidas a parcelas las válvulas serán de esfera.

Las bocas de riego serán de 80 mm y las hidrantes proyectadas tendrán dos salidas de 70 mm y una de 100 mm.

4.2.5 RED DE SANEAMIENTO

Al objeto de dotar de una red de saneamiento adecuada, en el marco del Plan Especial de Infraestructuras del entorno Plaibarri-Sakoni, fue desarrollado por parte de los servicios técnicos de Udal Sareak (Servicio de operaciones y mantenimiento del Consorcio de Aguas) y los técnicos municipales una propuesta de solución, la cual se describe a continuación:

El saneamiento se ha desglosado siguiendo un esquema separativo en las redes independientes de aguas pluviales y residuales.

La red de pluviales verterá en diversos puntos al cauce del río Asua. La red de residuales verterá a la red del Consorcio de Agua, el colector dispuesto a lo largo del río Asua.

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector “D” para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

Red de Pluviales

La red de pluviales se compone de una serie de colectores que recogen el agua procedente de los sumideros dispuestos en calzada y de las arquetas de acometida ubicadas en el interior de las parcelas privatizables que a su vez canalizaran las aguas de cubiertas, así como de las urbanizaciones interiores de estas parcelas.

Estos colectores están compuestos por tuberías de PVC en diámetros comprendidos entre 300 mm y 630 mm.

Red de Residuales

En el caso de la red de residuales contemplada en el presente Plan parcial, esta se diferencia de la expuesta en el Plan especial de Infraestructuras en la necesidad de desviar el colector Barrio Arriaga, de tubería de hormigón de 300 mm de diámetro y perteneciente a la red municipal de Erandio.

Para ello, se interceptará poco antes del PRA-4, y se desviará hacia el este, para girar hacia el sur posteriormente y discurrir paralelo al nuevo vial de acceso a la parcela (Eje 4) hasta incorporarse al bombeo en el mismo punto y a la misma cota que el colector existente en la actualidad.

En el resto del ámbito, la red de residuales será la proyectada en el Plan especial de Infraestructuras, y consta de una serie de colectores que recogen las aguas residuales a través de los pozos de acometida dispuestos en el interior de las Parcelas Privatizables.

Los colectores de la red del sector serán de P.V.C. de 315 mm de diámetro. Las acometidas a las parcelas se han previsto del mismo material con 250 mm de diámetro.

4.2.6 RED DE GAS

Se ha previsto una red de suministro de gas a las diversas parcelas privatizables. La red se compondrá de una conducción general a base de tubo P.E. de media densidad de 90 mm de diámetro exterior que discurrirá a lo largo de la acera interior del eje principal viario.

Para dotar a la parcela del Sistema General de Infraestructuras Ferroviarias de acometida de gas, se prevé una nueva acometida de gas desde la tubería principal, paralela al Eje 4

4.3 DOTACIONES

La disposición de las áreas de cesión de este Plan Parcial se concreta en cuatro zonas, tratando de mantener en la medida de lo posible la disposición establecida en el Plan Parcial anterior, aunque adaptando sus dimensiones y ubicación a los requerimientos derivados de la incorporación del Sistema General Ferroviario y la reducción de la superficie privada, lo que ha llevado a una reducción en la superficie de dotaciones, además del desplazamiento de parte de las mismas para albergar el Sistema General. La superficie total destinada a Sistema Local son 5.122,94m², distribuida tal y como se indica a continuación:

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector "D" para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

- Sistema Local de Zonas Verdes: 3.076,39m²

$$\text{ZV 1} = 1.295,38\text{m}^2$$

$$\text{ZV 2} = 943,96\text{m}^2$$

$$\text{ZV 3} = 837,05\text{m}^2$$

- Sistema Local de Dotaciones:

$$\text{EQ 1} = 2.058,92\text{m}^2$$

Las superficies destinadas a dotaciones cumplen con lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en el apartado 3 del artículo 79 (Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano y urbanizable):

...

3. La ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el industrial o el terciario deberá establecer, con el carácter de mínima, una reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales en cuantía no inferior al 12% de la superficie total del sector, deducidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, destinándose la mitad de dicha reserva a zonas verdes.

4.-La distribución por usos concretos de las reservas para dotaciones públicas y equipamientos privados de la red de sistemas locales a que se refieren los dos números anteriores será la que se establezca reglamentariamente.

En nuestro caso, el 12% deberá calcularse sobre la superficie de terreno una vez descontado el suelo de sistemas generales, es decir, el 12% de 42.691,19m², tras descontar el suelo de Sistemas Generales de Infraestructuras Ferroviarias y de Dominio Público Hidráulico.

La superficie total de espacios libres prevista en el presente Plan Parcial cumple las reservas mínimas exigidas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, aunque las reduce si las comparamos con las previstas en el Plan Parcial aprobado, (que sumaban, las tres zonas en que se dividían, un total de 6.055m²). esto es debido a la implantación en el ámbito del suelo de Sistemas Generales de Infraestructuras Ferroviarias, que no se considera como superficie aportada al ámbito, y por tanto no genera cesiones ni reserva de terrenos para Sistemas Locales (apartado 3 del artículo 79 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo).

4.4 JUSTIFICACION DE LOS APROVECHAMIENTOS

Los parámetros básicos de este Plan Parcial establecidos en las NN.SS. son los siguientes:

- Aprovechamiento Max	0,5 m ² / m ²
- Sup. Máxima de las Parcelas Privatizables	70% de la Sup. del Sector
- Ocupación Max. de la Edificación	60% de la Parcela Privatizable

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector “D” para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

La superficie total abarcada por el Plan Parcial es de 60.271,95 m² de los cuales 42.691,19 m² corresponden a la superficie privada aportada y, el resto, 17.580,76m², representa la superficie de uso y dominio público existente en el sector, (Sistemas Generales de Infraestructuras Ferroviarias y de Dominio Público Hidráulico).

Aplicando estos datos a los parámetros máximos anteriormente descritos, obtenemos las intensidades máximas de aprovechamiento que para este Plan Parcial serían las siguientes:

– Aprovechamiento Max	$42.691,19\text{m}^2 \times 0,5 \text{ m}^{2/}\text{m}^2 = 21.345,60\text{m}^2$
– Sup. Máxima de las Parcelas Privatizables	$42.691,19\text{m}^2 \times 70\% = 29.883,83 \text{ m}^2$
– Ocupación Max. de la Edificación	60% de la Superficie de Parcelas Privatizables resultantes

La superficie total de parcelas privatizables para uso industrial previsto en el presente Plan Parcial es de 24.030 m² lo cual representa un 56,30% de la superficie aportada, (considerando como superficie aportada la resultante tras descontar los Sistemas Generales de Infraestructuras Ferroviarias y de Dominio Público Hidráulico).

A su vez la ocupación máxima de la edificación dentro de las Parcelas Privatizables resultantes de la ordenación es de 14.418 m² lo cual representa un 60% del Espacio Privatizable.

El aprovechamiento máximo permitido para uso industrial es de 21.345,60 lo cual representa un coeficiente equivalente al máximo permitido por las NN.SS. (0,5 m²/m²)

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector "D" para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

4.5 COMPARATIVA CON EL PLAN PARCIAL ANTERIOR

En el cuadro siguiente se han querido comparar las superficies y aprovechamientos del Plan Parcial aprobado en 1998 y la Modificación del mismo desarrollada en el presente documento:

	PLAN PARCIAL 1998	PLAN PARCIAL 2019
CUADRO CARACTERISTICAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN		
SUPERFICIES:		
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	60.322,74	60.271,95
SUPERFICIE DE DOMINIO PUBLICO (SG y DPH):	1.119,23	17.580,76
SUPERFICIE APORTADA:	59.203,51	42.691,19
CESIONES MÍN. EXIGIDAS:	CESIONES MÍN. EXIGIDAS EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO:	CESIONES MÍN. SEGÚN LEY 2/2006, art79 (12%)
Sistema de Espacios Libres	6.055	5.122,94
Equipamiento Social	605	
Equipamiento Comercial	605	
Equipamiento Deportivo	1.210	
APROVECHAMIENTOS MÁXIMOS PERMITIDOS POR LAS NN.SS.		
Ocupación máx. de las Parcelas Privatizables 70%	41.442,46	29.883,83
Edificabilidad máxima: 0,5 m ² /m ²	29.601,76	21.345,60
SUPERFICIES PREVISTAS EN LA ORDENACIÓN		
Superficie Privatizable para uso Industrial:	39.610	24.030
Cesión para Sistema Local de Espacios Libres:	6.055	5.135,31
Servicios de Interés Público y Social		
Equipamiento Social:	605	
Equipamiento Comercial:	605	
Equipamiento Deportivo:	1.210	
Red viaria y Aparca. Y recorridos peatonales:	12.237	13.525,40
SUPERFICIE DE DOMINIO PUBLICO (SG y DPH):	1.119,23	17.580,76
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	60.322	60.271,12

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector "D" para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

B. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

El presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización descritas en el presente Plan Parcial asciende a la cantidad de DOS MILLONES CIENTO VENTIDOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS con CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS ((2.122.977,48 €)).

El presupuesto base de licitación, incluidos los Gastos Generales, (13%), Beneficio Industrial, (6%) e IVA, (21%), asciende a la cantidad de TRES MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL OCHO-CIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS con VENTISIETE CÉNTIMOS, (3.056.875,27 €).

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector “D” para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

C. PLAN DE ETAPAS

La ejecución del presente Plan Parcial se llevará a cabo en una única etapa, si bien la urbanización podrá realizarse de forma escalonada con los plazos y condiciones que se establecen a continuación:

- El proyecto de urbanización será único para todo el sector, y deberá estar redactado antes de que hubieran transcurrido tres años desde el acuerdo de Aprobación Definitivo de la presente Modificación de Plan Parcial.

- La primera fase de la urbanización comprenderá la ejecución del eje viario principal del sector, incluyendo los servicios urbanos con sus conducciones anejas de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica y telefonía.
Estas obras de urbanización deberán estar concluidas en el plazo de 36 meses contados a partir de la aprobación del proyecto de urbanización.

- La segunda fase comprenderá la terminación del conjunto de las redes de servicio, aceras y recorridos peatonales, zonas de aparcamiento, y ajardinamiento de las zonas verdes.

La totalidad de las obras de urbanización deberá estar finalizada antes de 6 años a partir de la Aprobación Definitiva de la presente Modificación.

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector "D" para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

D. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

1. SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	60.271,95m ²
SUPERFICIE DE DOMINIO PÚBLICO:	17.580,76m ²
SUPERFICIE APORTADA:	42.691,19m ²

2. CESIONES MINIMAS EXIGIDAS POR LA LEY 2/2006

SISTEMA DE ZONAS VERDES:	3.076,39m ²
DOTACIÓN SIN DEFINIR:	2.058,92m ²

3. APROVECHAMIENTOS MAXIMOS PERMITIDOS POR LAS NN.SS.

Ocupación Máx. de las parcelas Privatizables 70%:	29.883,83m ²
Edificabilidad máxima: 0,5m/m ²	21.345,60m ²

4. SUPERFICIES PREVISTAS EN LA ORDENACIÓN

Superficie privatizable para uso industrial:	24.030m ²
Cesión para Sistema Local de Zonas verdes:	3.076,39m ²
Cesión para Sistema Local de Dotaciones:	2.058,92m ²
Red viaria, aparcamientos y recorridos peatonales:	13.525,40 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	60.271,12m ²

5. SUPERFICIE Y APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS PRIVATIZABLES

PARCELA PRIVATIZABLE	SUPERFICIE (m ²)	COEF. APROV. M ² /m ²	APROV. Max edificable m ²	SUP. Max. Ocupable por la edificación
P1 A	2.205 m ²	0,747	1.647 m ²	1.323 m ²
P1 B	13.374 m ²	0,747	9.991 m ²	8.025 m ²
P1 D	4.784 m ²	0,747	3.574 m ²	2.871 m ²
P2 A	3.666 m ²	0,747	2.738 m ²	2.200 m ²
TOTALES	24.030 m²		17.950 m²	14.418 m²

6. SUPERFICIE Y APROVECHAMIENTO DE LA PARCELA EQUIPAMIENTO

	SUPERFICIE (m ²)	OCUPACIÓN MÁX. m ²	COEF. APROV. m ² /m ²	Edificabilidad Max. M ²
E.Q.	2.059 m ²	824 m ²	0,8	1.647 m ²

7. SUPERFICIE Y APROVECHAMIENTO DE SISTEMA GENERAL

	SUPERFICIE (m ²)	OCUPACIÓN MÁX. m ²	COEF. APROV. m ² /m ²	Edificabilidad Max. M ²
S.G.I.F.	17.208 m ²	10.325 m ²	0,747	12.854 m ²

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector “D” para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

E. NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPITULO I- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

ART. 1º OBJETO.

Las presentes ordenanzas del Plan Parcial PLAYABARRI se redactan al amparo de las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento y tienen por objeto complementar aquellas mediante la reglamentación pormenorizada, dentro de su ámbito de aplicación, de todos aquellos aspectos relativos al uso de los terrenos y de las edificaciones, tanto públicas como privadas, así como las referentes al régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento.

ART. 2º COMPONENTES DE ESTE PLAN PARCIAL

Este Plan Parcial se compone de los siguientes documentos:

MEMORIA

EVALUACIÓN ECONOMICA DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

PLAN DE ETAPAS

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

1. Situación
2. Estado actual
 - 2.1.- Topografía
 - 2.2.- Ortofoto
3. Redes de servicios existentes
 - 3.1.- Abastecimiento
 - 3.2.- Saneamiento
 - 3.3.- Energía eléctrica
 - 3.4.- Gas
 - 3.5.- Telecomunicaciones
4. Planeamiento actual
 - 4.1.- NN.SS. vigentes
 - 4.2.- Plan Parcial vigente
5. Parcelario

PLANOS DE ORDENACIÓN

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector “D” para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

6. Ordenación sobre el topográfico
7. Zonificación y usos pormenorizados
8. Alineaciones y rasantes
 - 8.1.- Planta
 - 8.2.- Perfiles Longitudinales
9. Redes de servicios. Abastecimiento, hidrantes, contra incendios
10. Redes de servicios. Saneamiento
11. Redes de servicios. Energía eléctrica y Gas
12. Redes de servicios. Alumbrado y telefonía
13. Superficies y aprovechamientos

ART. 3º VALOR NORMATIVO DE LOS DISTINTOS COMPONENTES

Tienen carácter normativo la totalidad de las determinaciones contenidas en el presente documento de “Normativa Urbanística”, así como la contenida en los cuadros de características y en los planos de ordenación. Las determinaciones contenidas en esa Normativa, deberán aplicarse, asimismo a todas aquellas obras que se realicen en el interior del sector, y que correspondan a la urbanización, implantación de servicios o ejecución de las edificaciones, tanto públicas como privadas.

ART. 4º JERARQUIZACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

En caso de contradicción entre la documentación gráfica y escrita, serán válidas y de aplicación las determinaciones contenidas en los Planos de Ordenación, la Normativa, Cuadros de Características de Superficies y Aprovechamientos y Memoria, por este orden.

La documentación escrita y gráfica de la Información Urbanística, no tiene ningún valor normativo, y nunca podrá justificar interpretaciones contrarias a lo determinado en la Ordenación.

ART. 5º SECTOR

Constituye la unidad básica de Planeamiento parcial en el Suelo Apto para Urbanizar

ART. 6º POLIGONO

Se denomina Polígono a la unidad de Gestión Urbanística en el Suelo Apto para Urbanizar.

ART. 7º ZONA

Se utiliza el Término “Zona” para señalar las áreas con terminaciones urbanísticas homogéneas o dotadas de una misma edificación urbanística.

ART. 8º LOTE EDIFICABLE

Se entiende por lote edificable la porción de terreno que asignada a los propietarios del sector, a través del sistema de actuación correspondiente, se halla situada dentro de la Parcela Privatizable de uso industrial.

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector "D" para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

Los proyectos de distribución de cargas y beneficios no podrán asignar lotes edificables de superficies inferiores a la parcela mínima establecida en esta Normativa.

ART. 9º ALINEACIÓN DE LA PARCELA PRIVATIZABLE

La línea que separa la parcela privatizable de los Terrenos y Uso y Dominio Público.

ART. 10º ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Es la línea que situada en el interior de la parcela privatizable, delimita la envolvente máxima de la superficie edificable.

ART. 11º RASANTES

Rasantes es el perfil de una vía o espacio público.

ART. 12º COTA DE REFERENCIA

La cota de referencia de un edificio es el nivel o cota de la rasante de la vía pública en el punto de su alineación, o bien la cota o nivel de la plataforma donde se asentará la edificación, cuando ésta quede definida en los planos de ordenación.

ART. 13º ALTURA EDIFICABLE

La Altura de cada edificio será la resultante de aplicar sobre la Cota de Referencia la altura definida en estas Normas y será medida en el borde inferior del alero o en el intradós del forjado de cubierta.

ART 14º APROVECHAMIENTO

Se denomina Aprovechamiento al beneficio urbanístico atribuido por el Plan Parcial a un terreno cualquiera que sea su uso y destino, cuantificándose de las siguientes formas:

COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO DE LAS NN.SS.:

Es el Coeficiente fijado en las NN.SS. de Erandio ($0,50\text{m}^2/\text{m}^2$) que expresa la relación entre la superficie máxima edificable y la superficie aportada del sector.

COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES:

Es el aprovechamiento asignado por el Plan Parcial a las Parcelas Privatizables resultantes de la Ordenación

El valor de este parámetro es de $0,747\text{m}^2/\text{m}^2$

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector “D” para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

CAPÍTULO II- ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS

ART.15º USOS AUTORIZADOS POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

De acuerdo con las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Erandio previstas para el SECTOR INDUSTRIAL “D”, los usos autorizados son los que se relacionan a continuación:

Uso dominante: industrial en Categorías 1º, 2º, 3º y 4º según clasificación establecida en el Capítulo de Régimen de Usos del Suelo de las NN.SS

Usos permitidos:

Garaje- venta exposición de vehículos

Uso guardería aparcamiento de vehículos a motor en categorías 3º a 11º

Espacios libres de dominio Público con las características y dimensionamiento requeridos en el Reglamento de Planeamiento.

ART. 16º ZONIFICACIÓN

En la totalidad de la superficie abarcada por este sector se diferencian las Parcelas Privatizables y los Suelos de Uso y Dominio Público.

Las parcelas edificables se componen del Espacio Edificable y del Espacio Libre de Usos Complementarias.

Los suelos de dominio y uso público se dan en las siguientes zonas:

Zonas verdes

Zonas de equipo social

Zonas de equipo comercial

Zonas de equipo deportivo

Red viaria, aparcamientos y recorridos peatonales

ART. 17º PARCELA PRIVATIZABLE DE USO INDUSTRIAL

Se entiende por parcela privatizable aquella superficie que queda vinculada, después de la ordenación, al suelo de dominio privado, y sobre la cual podrá asentarse la edificación industrial. Esta parcela estará formada en todos los casos por el ESPACIO EDIFICABLE y EL ESPACIO LIBRE DE USOS COMPLEMENTARIOS.

ART. 18º ESPACIO EDIFICABLE

Se entiende por espacio edificable la superficie de la PARCELA PRIVATIZALBE acotada por las alineaciones de la envolvente máxima de la edificación dentro de la cual se pue-

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector "D" para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

de materializar la edificación hasta alcanzar la ocupación máxima permitida –(60% de la Superficie de la Parcela Privatizable).

ART. 19º ESPACIO LIBRE DE USOS COMPLEMENTARIOS

Por espacio libre de usos complementarios, se entiende la superficie de terreno correspondiente a la PARCELA PRIVATIZABLE, que deberá mantenerse libre de ocupación por la edificación y/o por las zonas de almacenamiento, por estar situado fuera de las alineaciones máximas establecidas en la ordenación para cada una de las parcelas.

ART. 20º ZONAS VERDES

Se entiende por zona verde la superficie de terreno que formando parte de los Terrenos de Uso y Dominio Público y cumpliendo con las condiciones de uso y forma previstas en la legislación vigente, se ha previsto para su incorporación al Sistema Local de espacios Libe, en la proporción exigida en el Reglamento de Planeamiento.

ART. 21º ZONAS SOCIAL, COMERCIAL Y DEPORTIVA

Por Zonas SOCIAL, COMERCIAL Y DEPORTIVA, se entienden las superficies de terrenos que, formando parte de los Terrenos de Uso y Dominio Público, se destinan a prever las cesiones obligatorias exigidas en el Reglamento de Planeamiento para albergar los Servicios de Interés Público y Social.

ART. 22º RED VIARIA, APARCAMIENTO, RECORRIDOS PEATONALES

Por red viaria y aparcamientos se entiende el conjunto de superficies previstas en la ordenación que, formando parte de los Terrenos de Uso y Dominio Público, se destinan a la comunicación interna y con la exterior, tanto del tráfico rodado como del peatonal, comprendiendo la calzada de rodadura las aceras anexas, así como las bandas de aparcamientos.

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector “D” para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

CAPITULO III_CONDICIONES DE USO

ART. 23º GENERALIDADES

De acuerdo con las determinaciones de las NN.SS. de Erandio se ha previsto las siguientes condiciones de uso, que se relacionan según la asignación de los usos pormenorizados enumerados en el capítulo anterior y contemplados en el correspondiente plano de Zonificaciones.

ART. 24º USOS PERMITIDOS EN LAS ZONAS VERDES

En estas zonas se autorizarán los usos correspondientes a zonas ajardinadas, plantaciones arbóreas y arbustivas y senderos peatonales

Así mismo se permite la implantación en el subsuelo de las redes de servicios urbanísticos.

ART. 25º USOS AUTORIZADOS EN LA ZONA DE EQUIPO COMERCIAL

En esta zona se autorizan aquellos usos directamente relacionados con el destino previsto para los terrenos de Cesión en el Reglamento de Planeamiento, tales como Bar, Comedor, Comercio de venta al por menor, ultramarinos, etc. Se permite igualmente para esta zona el uso de equipo deportivo, equipo social, o zona verde en las mismas condiciones previstas para cada una de ellas. Podrá autorizarse la existencia como máximo de una vivienda por cada área calificada como ZONA DE EQUIPO COMERCIAL, destinada a albergar exclusivamente a la persona encargada de la gestión del establecimiento.

ART. 26º USOS AUTORIZADOS EN LA ZONA DE EQUIPO SOCIAL

En esta zona autorizan los usos directamente relacionados con la función prevista en el Reglamento de Planeamiento para este tipo de cesión obligatoria, tales como equipo asistencial o sanitario, salas de reuniones y biblioteca. Así mismo se autoriza para dicha zona el uso correspondiente a equipo deportivo, comercial o a zona verde, siempre que se respeten las condiciones previstas para cada una de ellas. En esta zona podrá autorizarse com máximo la existencia de una vivienda destinada a albergar exclusivamente a la persona encargada de la gestión del establecimiento.

ART. 27º USOS AUTORIZADOS EN LA ZONA DEPORTIVA

Los usos autorizados en la Zona Deportiva, serán todos aquellos relacionados con la naturaleza de su destino, autorizándose los usos previstos para las zonas verdes, con las condiciones establecidas para ellas.

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector “D” para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

ART. 28º USOS AUTORIZADOS EN LOS ESPACIOS LIBRES DE USOS COMPLEMENTARIOS.

Los usos admisibles en los Espacios Libres de Usos Complementarios correspondientes a las Parcelas Privatizables serán las de red viaria interna de la parcela, aparcamientos, ajardinamiento y zonas verdes y depósitos de combustible siempre que éstos se encuentren bajo rasante. En ningún caso se admitirá en esta Zona cualquier tipo de almacenamiento.

ART. 29º USOS AUTORIZADOS EN LOS ESPACIOS EDIFICABLES

Los usos autorizados en los Espacios Edificables son los industriales en general, incluidos dentro de las categorías 1º, 2º, 3º y 4º, los cuales deberán cumplir las medidas correctoras que para cada caso concreto se les imponga en la concesión del permiso de actividad.

Se autorizan locales comerciales y oficinas propias de la actividad industrial.

Se autorizan también los usos de Garaje-Venta-Exposición de vehículos y guardería aparcamiento de vehículos a motor en categorías 3º a 11º, según clasificación de las NN.SS.

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector "D" para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

CAPITULO IV REGULACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

ART. 30º APROVECHAMIENTO MÁXIMO DE LA PARCELA PRIVATIZABLE

El aprovechamiento máximo correspondiente a cada parcela privatizable será el resultado de multiplicar su superficie por el coeficiente de aprovechamiento (0,747m²/m²)

Los aprovechamientos máximos de cada Parcela Privatizable serán los siguientes:

P-1 14.671 m²

P-2 14.917 m²

ART. 31º CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD

Se entenderá como Aprovechamiento, a efectos del cómputo de la Edificabilidad Máxima Autorizada en cada Parcela Privatizable, cualquier superficie cubierta ó sin cubrir que, situada en el Espacio Edificable, se halle ocupada por cualquier tipo de edificación, o sea destinada a almacenamiento de materiales aunque sea a la intemperie.

ART. 32º OCUPACIÓN MAXIMA DEL ESPACIO EDIFICABLE

El Espacio Edificable podrá ser ocupado por los usos industriales en una superficie equivalente al 60% de la superficie de la Parcela Privatizable.

ART. 33º OCUPACIÓN DEL ESPACIO LIBRE DE USOS COMPLEMENTARIOS

El espacio Libre de Usos Complementarios, no podrá ser ocupado en superficie en ningún caso por usos relacionados con la actividad industrial, prohibiéndose de forma expresa su utilización para almacenamiento o acopio de materiales, aunque se sitúen a la intemperie. Sin embargo podrán autorizarse depósitos de combustible o de instalaciones que por su propia especificidad deban situarse íntegramente bajo rasante.

ART. 34º NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS

El aprovechamiento máximo autorizado para cada parcela privatizable se podrá distribuir en edificaciones de una, dos o tres plantas, de acuerdo con las necesidades de cada proceso industrial y dentro de las limitaciones establecidas para cada parcela privatizable, a través de la relación entre aprovechamiento máximo y superficie máxima ocupable por la edificación.

ART. 35º ALTURAS MÁXIMAS DE LOS EDIFICIOS

Las alturas máximas de los edificios industriales, será de 12 mts., medido desde la rasante de la parcela privatizable hasta el borde inferior del alero o el intradós del forjado de cubierta en el supuesto de que ésta sea plana.

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector "D" para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

ART. 36º ALTURAS PARCIALES DE CADA PLANTA

Los edificios que cuentan con más de una planta, bien sea parcial o totalmente, deberán cumplir las condiciones de que las Alturas Parciales de las plantas no podrán ser inferiores a 3,5 mts. medidos en ambos casos del suelo a techo.

No obstante, a pesar de las limitaciones impuestas en este artículo, y para aquellos edificios o parte de la edificación que queden vinculados permanentemente al uso de oficinas, vestuarios o servicios de aseo, se podrán autorizar plantas con alturas no inferiores a 2,70 mts., medidas en ambos caso de suelo a techo acabados.

ART. 37º DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS LOTES EDIFICABLES.

Los lotes edificables que resulten una vez realizados los correspondientes proyectos de distribución de beneficios y cargas, tendrán una superficie mínima de 400m²

La anchura mínima de dichos lotes, medida en un plano paralelo al vial al que den frente deberá ser de 15 mts.

ART. 38º MEDIANERAS VISTAS

Las medianeras que queden a la vista, recibirán un acabado que, además de garantizar el debido aislamiento les dé un aspecto digno.

El tratamiento que reciban estas medianeras deberá ser el mismo que el del resto de las fachadas del edificio.

ART. 39º VUELOS

Además de los propios de las cubiertas, se autorizarán dos tipos de vuelos: marquesinas adosadas a fachadas y vuelos cerrados. Las marquesinas que se utilicen para la cubrición de los muelles de carga y descarga de mercancías, no podrán rebasar en más de 2,5 mts., la alineación del Espacio Edificable, siempre que con ello no se invada la alineación de la parcela privatizable. Para cualquier otro tipo de función se autorizará un vuelo máximo de 1,00 mts., respecto a la mencionada alineación, con la misma limitación establecida en el apartado anterior.

Solamente se autorizarán vuelos cerrados, en aquellos cuerpos de la edificación destinados a albergar los usos de oficinas, laboratorios, despachos, vestuarios, etc. Estos vuelos únicamente podrán permitirse a partir del forjado de suelo de la 2^a planta con una profundidad máxima de 1,25 mts. La longitud del vuelo no podrá superar el 50% de la longitud de la fachada, pudiendo acumular dicho porcentaje entre las plantas 2^a y 3^a de la edificación.

ART. 40º CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Además de las ordenanzas explicitadas en la Normativa Urbanística de las NN.SS. en la construcción de los edificios industriales habrá de tenerse en cuenta las siguientes reglas:

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector "D" para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

En la composición estética del edificio se buscará un alto nivel de diseño

Se tratarán con categoría de fachada todos los paramentos visibles desde el exterior de la Parcela Privatizable, incluso aquellas cubiertas que por su forma y posición lo requieran.

La construcción será de buena calidad arquitectónica, excluyéndose los materiales de mal uso o conservación.

No se permitirá el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. La altura máxima de la letra será de 50 cms.

Las empresas quedarán obligadas al mantenimiento y conservación de fachadas, rótulos, cierres, jardineras, etc., debiendo mantenerse todos estos elementos en perfectas condiciones de ornato y conservación.

ART. 41º APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO Y SERVICIOS.

El aprovechamiento máximo de las zonas de Equipamiento Colectivo será de 0,8 m² de techo por cada metro cuadrado de parcela, para las zonas de Equipo Social y Comercial, y de 0,2 m²/m² para la Zona Deportiva.

ART. 42º ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES EN LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO

Las alturas máximas de las edificaciones será de 6 mts., medidos en el borde inferior del alero y en el punto más desfavorable, no pudiendo sobrepasar en ningún punto el número de 2 plantas (incluidas la baja) con tolerancia de aprovechamiento del espacio bajo cubierta resultante.

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector “D” para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

CAPÍTULO V CONDICIONES DE GESTIÓN

ART. 43º DIVISIONES DEL SECTOR UNIDADES DE EJECUCIÓN

La ejecución del Plan Parcial podrá llevarse a cabo mediante la división del Sector en Unidades de Ejecución. La delimitación y determinación de estas podrá llevarse a cabo con posterioridad a la aprobación del Plan Parcial (Art. 38. Del R. de G) siguiéndose para ello el procedimiento establecido en el artículo 36 del R. de G. El Sistema de Actuación será el de Cooperación.

El Sistema de Actuación podrá ser sustituido por cualquier otro de los previstos en el Art. 152 del R. de G. de oficio o a petición de los interesados, según se establece en el Art. 155 de dicho Reglamento.

ART. 44º ESTABLECIMIENTO DE LOS DERECHOS EDIFICATORIOS

Cada parcela de suelo bruto de propiedad privada existe en el sector será susceptible de obtener, a través del correspondiente Proyecto de Beneficios y Cargas, un aprovechamiento que será el resultado de aplicar a la superficie aprobada el valor del “Coeficiente de Aprovechamiento resultante de la ordenación planteada, el cual resulta ser para esta Plan Parcial de 0,50 m²/m²

ART. 44º BIS NECESIDAD DE SOLICITUD AUTORIZACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS EN LA ZONA DE AFECCIÓN DEL FF.CC.

Dado que las alineaciones posteriores de los edificios proyectados se sitúan parcialmente en la zona de afección del FF.CC. será necesaria la autorización por parte de la empresa titular de la línea (Euskotren) previamente a la concesión de la licencia de obras, todo ello en conformidad con el Real Decreto 1211/ de los Transportes Terrestres.

ART. 45º ESTABLECIMIENTO DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN Y OBLIGATORIEDAD DE CONSTITUCIÓN DE UNA ENTIDAD DE CONSERVACIÓN

Cada Parcela Privatizable resultante de la ordenación estará obligada a contribuir en los costes totales de la urbanización en la proporción asignada en el oportuno Proyecto de Reparcelación.

Los propietarios de las Unidades de Ejecución que se delimiten y, en su defecto, la totalidad de los propietarios del Sector, estarán obligados a constituir una Entidad de Conservación en los términos previstos en la Ley del Suelo, con el fin de garantizar el futuro mantenimiento y conservación de la Urbanización.

ART. 46º ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle podrán formularse con la finalidad de modificar o reajustar las alineaciones de las edificaciones y/o las rasantes de la vialidad señaladas en el Plan Parcial así como para completar o modificar en su caso los viales interiores que resulten

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector “D” para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

necesarios para facilitar el acceso a la edificación cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

ART. 46º BIS DERECHOS EDIFICATORIOS Y CESIÓN GRATUITA DE ESPACIOS DESTINADOS A VIALIDAD, ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS DE DOTACIONES

El aprovechamiento a que el propietario de cada finca incluida en el “Sector Industrial “Playabarri” tiene derecho será el resultado de aplicar a su superficie el 85% del Aprovechamiento Medio del Sector correspondiendo el 15% restante al Ayuntamiento de Erandio, en virtud de lo dispuesto en la Ley del Suelo. Este 15% de Aprovechamiento podrá ser sustituido a petición del Ayuntamiento por la aportación económica equivalente.

Serán asimismo de cesión obligatoria y gratuita todos los espacios no incluidos dentro de la delimitación de la Parcela Privatizable de uso Industrial es decir, “los viales, espacios libres y áreas de dotaciones”

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector “D” para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

CAPITULO IV NORMATIVA DE URBANIZACIÓN

ART. 47º TRAZADO DE LA RED VIARIA

La Red viaria se adecuará en cuanto a trazado y dimensiones, a lo señalado en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

ART. 48º ACCESO A LAS PARCELAS

Los accesos a las parcelas, así como cualquier otro tipo de acceso, en sus puntos de enlace con la red viaria general, deberán cumplir las condiciones siguientes:

Estar canalizados

Radios de bordillo mínimo: 6,- mts.

Estar dotados de las recogidas de aguas pluviales.

Disponer de la señalización necesaria

Si la entrada cuenta con barrera o puertas, estas deberán estar situadas dentro de la alineación de la parcela privatizable.

En ningún caso un Lote Edificable contará con más de dos accesos, ni se podrán abrir por cada tramo de calle un número de accesos superior al resultante de dividir su longitud por el ancho mínimo de Lote Edificable.

ART. 49º MANIOBRAS DE CARGA Y DESCARGA EN LA RED VIARIA

Se prohíbe la carga y descarga en la red viaria.

ART. 50º SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Todos los espacios de uso público serán accesibles para minusválidos desde algún punto de una vía rodada o por medio de una rampa. Serán de aplicación a este respecto la Normativa para la Supresión de Barreras Urbanísticas del Gobierno Vasco y las que las complementen o sustituyan.

ART. 51º APARCAMIENTOS ANEJOS A LA RED VIARIA.

Los aparcamientos se dispondrán en los laterales de las vías rodadas o en bolsas o playas de aparcamientos debidamente conectadas con estas vías rodadas.

Los aparcamientos en línea tendrán un ancho mínimo de 2,20 mts.

Los aparcamientos en batería tendrán un ancho mínimo de 2,20 mts., y un fondo mínimo de 4,50 mts., cuando su disposición sea normal a la calzada. En disposición oblicua, cada plaza permitirá inscribir dentro de ella un rectángulo de esas mismas dimensiones.

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector "D" para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

Las bolsas o playas de aparcamientos estarán arboladas, con un mínimo de 1 árbol por cada 3 plazas de aparcamientos. El espacio para acceder a los aparcamientos previstos en batería, en posición normal tendrán un ancho de 6 mts.

Del total de plazas de aparcamiento previstas en este Plan Parcial, el 2% se han reservado para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán unas dimensiones de 3,30x4,50 m. y vendrán expresamente ubicadas en el Proyecto de Urbanización.

ART.52º APARCAMIENTOS EN LAS PARCELAS PRIVATIZABLES

En el interior de las parcelas privatizables se dispondrá un número de plazas de aparcamiento de tal forma que se completen con ellas el estándar exigido en el Reglamento de Planeamiento, preveiéndose a estos efectos una plaza por cada 344 m² de techo que se edifice

Asimismo, deberán reponerse en el interior de las Parcelas Privatizables aquellas plazas que pudieran inutilizarse como consecuencia de la apertura de accesos rodados al interior de las mismas.

ART. 53º PAVIMENTO

Todas las aceras, vías y espacios peatonales de uso público, así como los Espacios Libres de Usos Complementarios de las Parcelas Privatizables, tendrán pendientes comprendidas entre el 1 y 2% para la evacuación de las aguas de lluvia y sumideros con capacidad suficiente a una distancia máxima de 20mts. (1 por cada 400m²)

Los materiales de la pavimentación serán antideslizantes, y del modelo definido por el Ayuntamiento de Erandio.

ART. 54º CIERRES DE PARCELAS

Los cierres que delimitan las Parcelas Privatizables podrán ser ciegos hasta una altura máxima de 0,40 mts. El resto del cierre, y hasta una altura máxima de 2,50 mts., será a base de algún elemento transparente o vegetal y nunca de fábrica, excepto los machones que podrán separarse como mínimo una distancia de 3 mts. Los materiales que se utilicen en la construcción de estos machones y la parte ciega del cerramiento serán los utilizados habitualmente en las fachadas. En todo caso, el diseño de estos cierres deberá de ajustarse a las condiciones que se establezcan en el Proyecto de Urbanización.

En los cierres de parcelas colindantes con las áreas de cesión solo se podrán realizar con elementos transparentes o vegetal, nunca de fábrica.

ART. 55º RED DE AGUA POTABLE

La red de agua se dimensionará a partir de los siguientes caudales:

Caudal necesario para agua potables: 0,621 l/seg

Caudal necesario para agua de usos industriales: 4,50 l/seg

(a esta red irá conectada los tramos para riego e incendios)

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector "D" para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

Los materiales a utilizar en la construcción de la Red de Agua, se ajustarán al Vigente Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del M.O.U.P.U. y a las disposiciones que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

Las bocas de riego para el Servicio Contra Incendios se instalarán de forma que la distancia entre ellas medidas por espacios públicos no sea inferior a 200 mts.

ART. 56º RED DE SANEAMIENTO

La Red de Saneamiento será del tipo separativo

Los caudales de cálculo a aplicar en el dimensionamiento de las redes será el siguiente:

Red de aguas fecales Se calcularán para un caudal igual al que pueda suministrar la red de agua potable

Red de aguas pluviales Se dimensionará según las precipitaciones máximas señaladas por el Servicio Meteorológico Nacional, para un periodo de retorno de 500 años

Los materiales a utilizar en la construcción de la Red de Saneamiento deberán cumplir las Normas para la Redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento a las Poblaciones.

La red se dimensionará de modo que se evite la sedimentación de los materiales evacuados, dándole unas pendientes que aseguren que la velocidad del efluente no será inferior a 0,3 m/s. para un caudal centésima parte de la sección llena, y 0,6m/s., para un caudal décima parte de la sección llena, no siendo nunca inferior a 1%.

Se dispondrán cámaras de descarga para evitar la sedimentación allá donde fuera necesario.

ART. 57º INSTALACIONES ESPECIALES DE SANEAMIENTO

Para las instalaciones industriales que produzcan problemas de polvo en el exterior, y dentro de su parcela, deberá preverse un pozo de sedimentación y separación de flotantes como paso previo a la evacuación de estas aguas.

En aquellos proyectos de industrias que, por sus características, hayan de manejar cisternas con líquidos diferentes de agua, deberá preverse en las zonas de carga y descarga, y dentro de la parcela industrial, una red propia o independiente de alcantarillado, conectada a un depósito autocontenedor para evitar riesgos de vertido accidental a la red del sector.

ART. 58º DEPURACIÓN PREVIA DE LAS AGUAS RESIDUALES

Las aguas grises o industriales procedentes de cada actividad, deberán ser depuradas en origen, homogeneizadas en su composición y regularizadas en su caudal de forma que no produzcan impactos que comprometan el funcionamiento regular y continuo de la estación Depuradora del Sector.

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector "D" para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

Tanto las aguas grises industriales como las aguas negras residuales antes de acometer el alcantarillado, deberán pasar por el proceso de depuración suficiente para alcanzar el nivel mínimo de calidad de vertido exigido por el "Plan Integral de Saneamiento del Gran Bilbao"

ART. 59º REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELEFONÍA

Las conducciones eléctricas de alta y baja tensión, y las de teléfono serán subterráneas dentro del sector, debiendo cumplir todos los tendidos e instalaciones los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías concesionarias.

ART. 60º RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La instalación de alumbrado público habrá de cumplir como mínimo los siguientes niveles de iluminación:

Vial principal de sector y conexiones de este con la carretera Erandio-Desierto de Asua 26 lux

Resto Red viaria del sector 20 lux

Espacios Públicos 20 lux

Recorridos Peatonales 10 lux

Los puntos de luz se instalarán sobre báculo o columna en el borde de las aceras

Los soportes tendrán una altura de 8 mts. en las vías rodadas

En los espacios peatonales y de uso público se habrá de disponer como mínimo una unidad luminosa cada 200 m² de superficie

Las luminarias tendrán carcasa metálica inoxidable y serán herméticas.

El modelo será único para todo el sector industrial

Todas las unidades luminosas y armarios de control llevarán tomas de tierra individuales, y todos los puntos de utilización llevarán elementos de maniobra y protección.

Los tendidos de las líneas serán subterráneos. Los cables serán tetrapolares y tendrán una sección mínima de 6 mm²

ART. 61º JARDINERIA Y ARBOLADO

Todas las aceras, de ancho superior a 2,5 metros, paseos y espacios ajardinados irán convenientemente arbolados.

Igualmente deberán ser arbolados los aparcamientos en batería. La separación máxima de los árboles en todos los casos en se formen alineación será de 7 mts.

El tratamiento vegetal de los jardines, espacios libres, etc., será a bes de árboles, arbustos y césped.

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector "D" para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

Los árboles o plantas serán de las especies definidas por el Ayuntamiento de Erandio. La altura mínima en el momento de la plantación será de 2,5 mts.

Los árboles situados en aceras o zonas pavimentadas llevarán en alcorque de 0,80x0,80 mts.

Para la plantación de césped, se procederá a desterronar y mullir el área correspondiente, retirando todos los objetos o piedras de diámetro superior a 5 cms. Se abonará y plantarán como mínimo 2,5 kg., de semillas cespitosas por cada 100m².

ART. 62º MOBILIARIO URBANO

Bancos: En las zonas verdes paseos peatonales se dispondrán bancos del modelo definido por el Ayuntamiento.

Papeleras: En todas las zonas verdes, espacios peatonales y áreas de servicio de interés público y social, se situarán papeleras del modelo definido por el Ayuntamiento, a razón de una por cada 250 m²., de superficie de uso peatonal.

Cabinas Telefónicas: Se instalarán cabinas telefónicas en las zonas correspondientes a las áreas dedicadas a los servicios de interés público y social, así como a lo largo del eje viario principal del sector.

Otros Elementos: Todo elemento de mobiliario urbano que se vaya a disponer, se ajustará en su diseño a las características definidas por el Ayuntamiento, y se construirá con materiales inoxidables, acabándose en su caso en el color definido por los Ayuntamientos.

ART. 63º REAJUSTE DE LAS CARACTERISTICAS DE LA URBANIZACIÓN A TRAVÉS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El Proyecto de Urbanización se redactará en general de acuerdo con las determinaciones contenidas en este capítulo, no obstante, y previo el correspondiente análisis que lo justifique, podrán reajustarse en el mismo, las calidades y la cuantificación de los distintos elementos necesarios para llevar a cabo la mencionada urbanización.

ART. 64º CONDICIONES PARA LA CANALIZACIÓN DE LA REGATA EXISTENTE

Las actuaciones previstas en el presente Plan Parcial sobre la regata existente deberán contar en todo caso con la aceptación del Organismo competente.

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan parcial del Sector “D” para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

CAPÍTULO VII PROTECCIONES AMBIENTALES

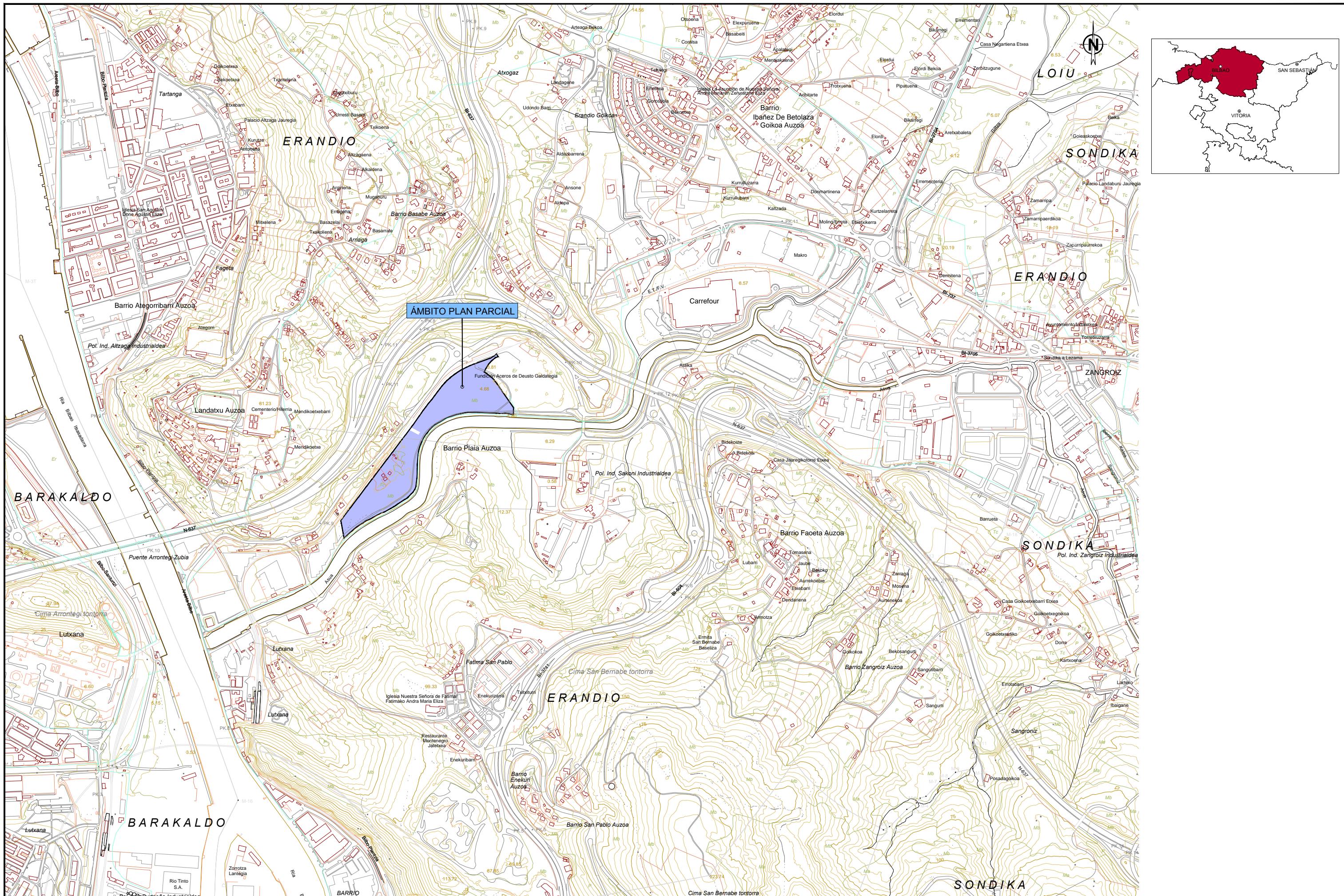
ART. 65º NIVELES MÁXIMOS DE RUIDO ADMISIBLE Y CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES DE FUEL-OIL

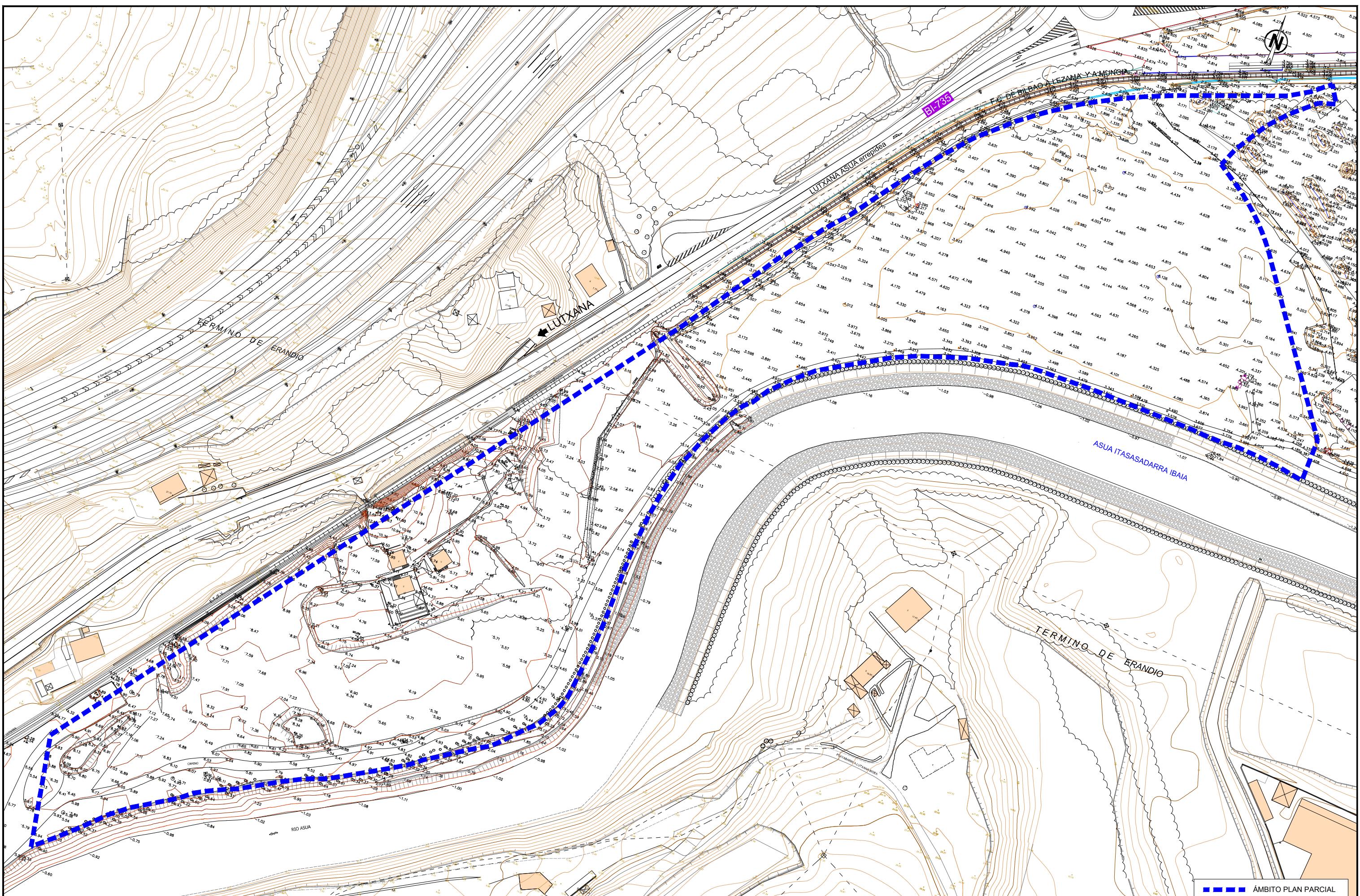
Los niveles máximos de ruido admisible en las distintas situaciones y horarios respetarán las exigencias determinadas en el Planeamiento General del Municipio de Erandio.

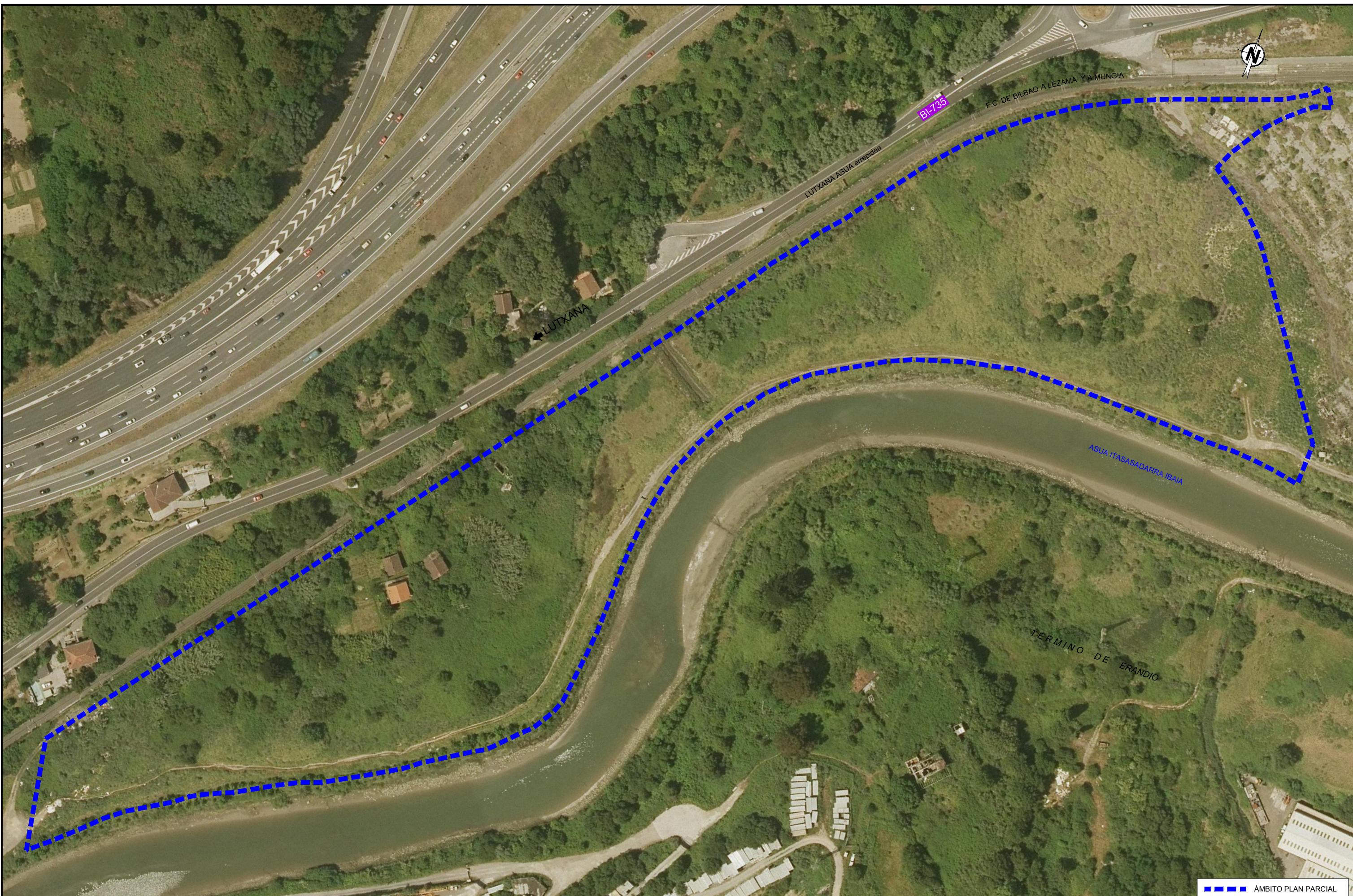
Las instalaciones que utilicen fuel-oil, deberán cumplir asimismo los niveles de emisión que se determinen en dicho Planeamiento General.

Modificación Puntual de las NNSS y del Plan Parcial del Sector “D” para la inclusión del S.G. Ferroviario. Erandio.

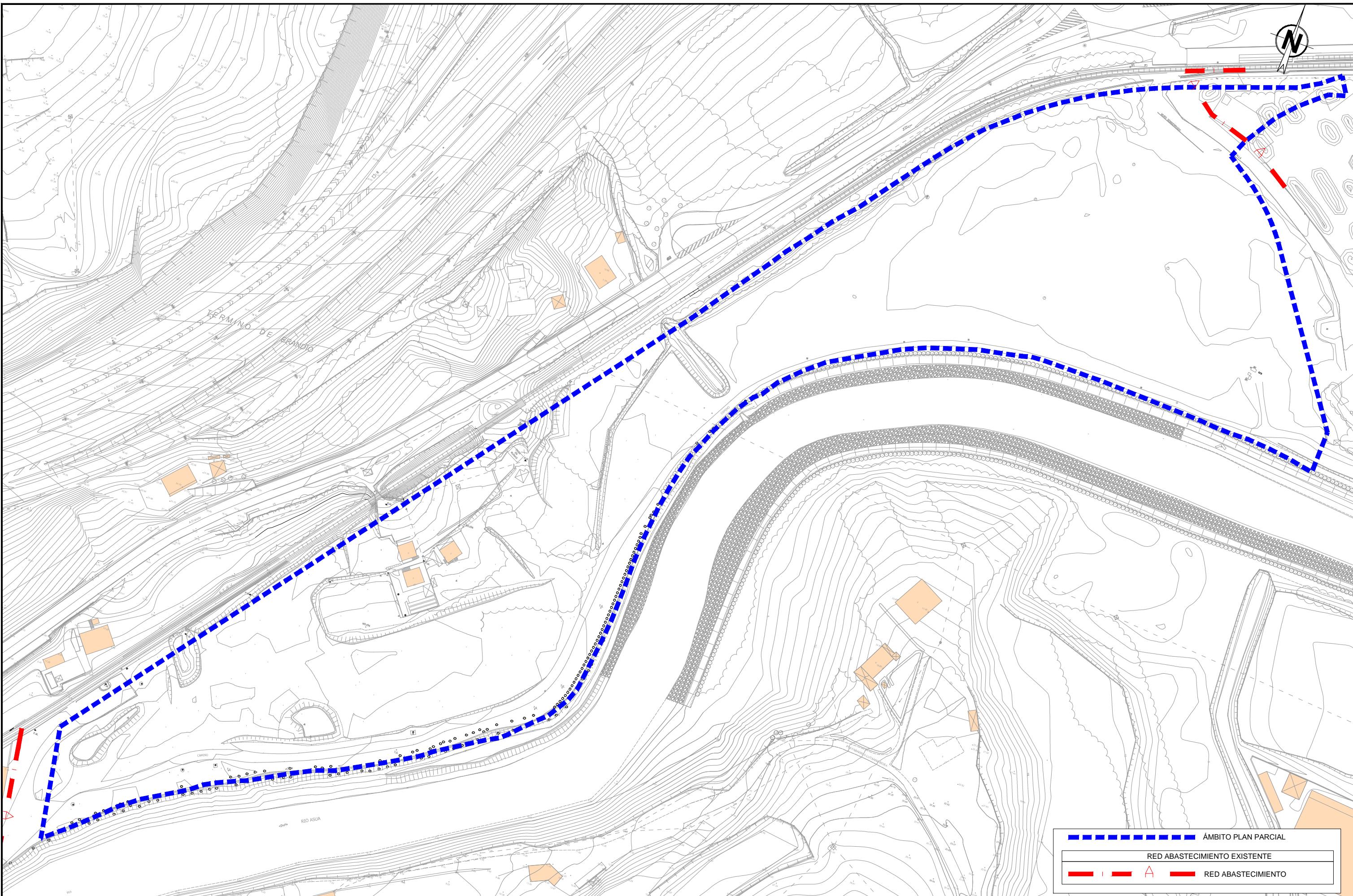
PLANOS

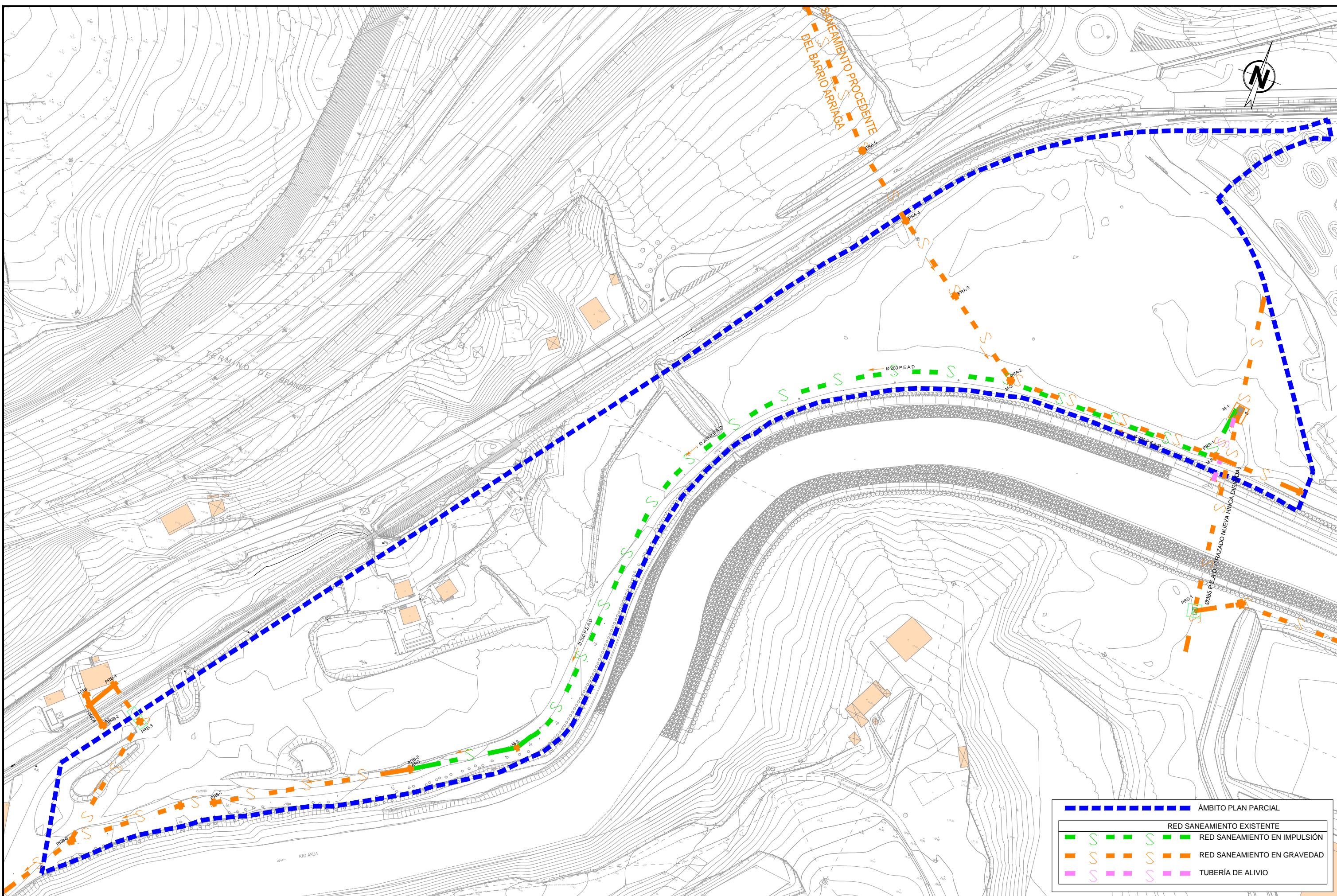


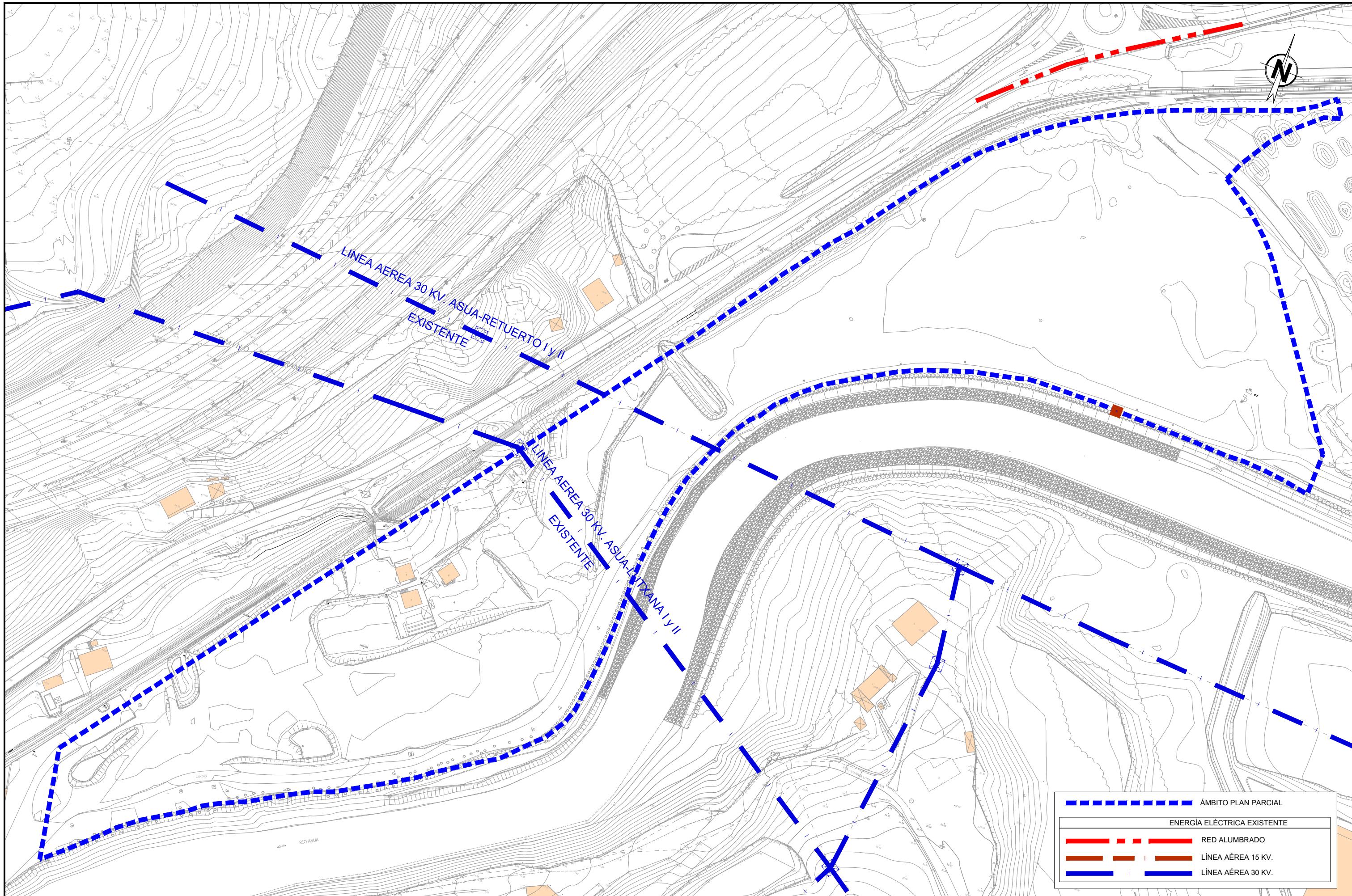


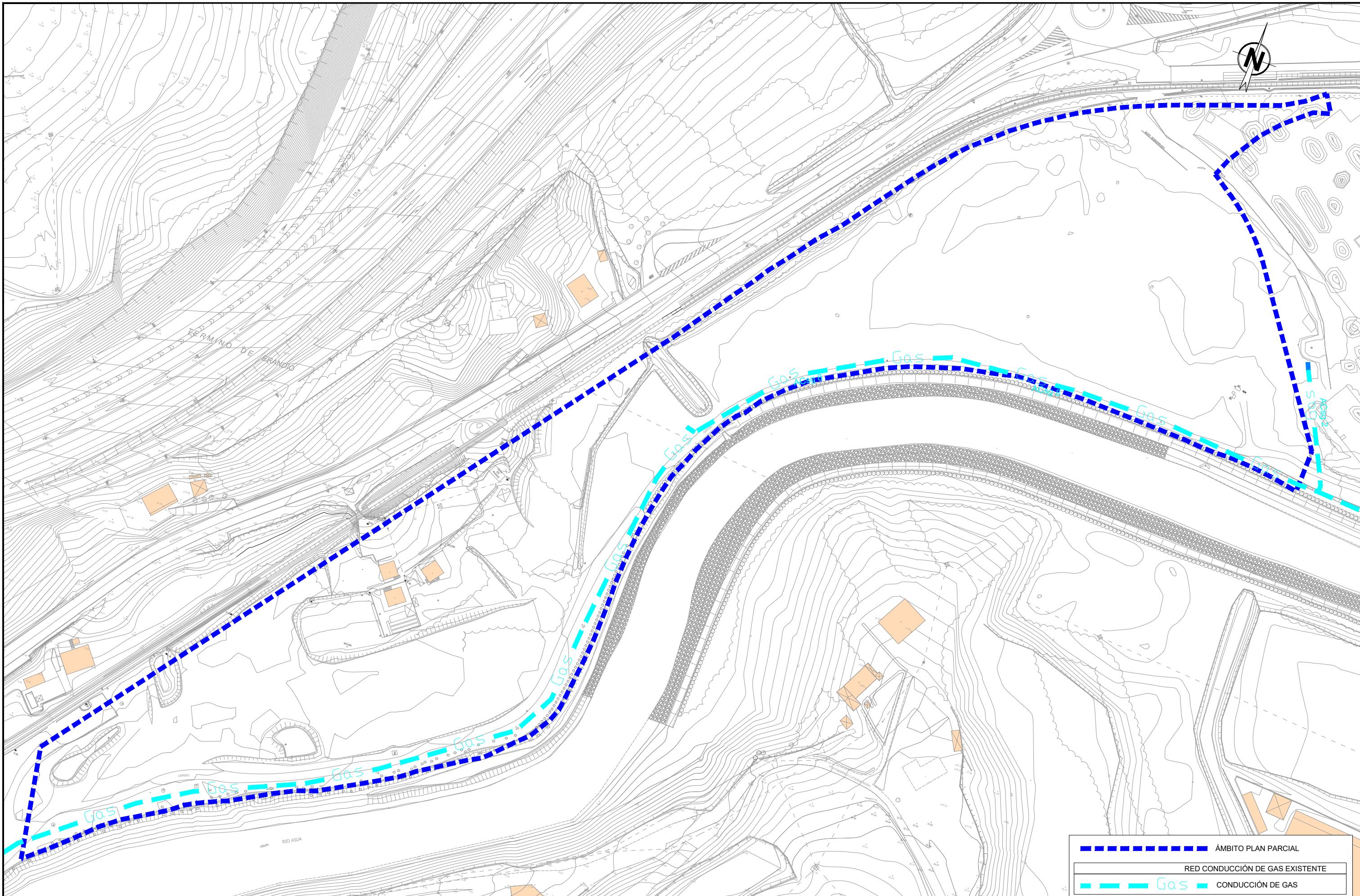


ÁMBITO PLAN PARCIAL

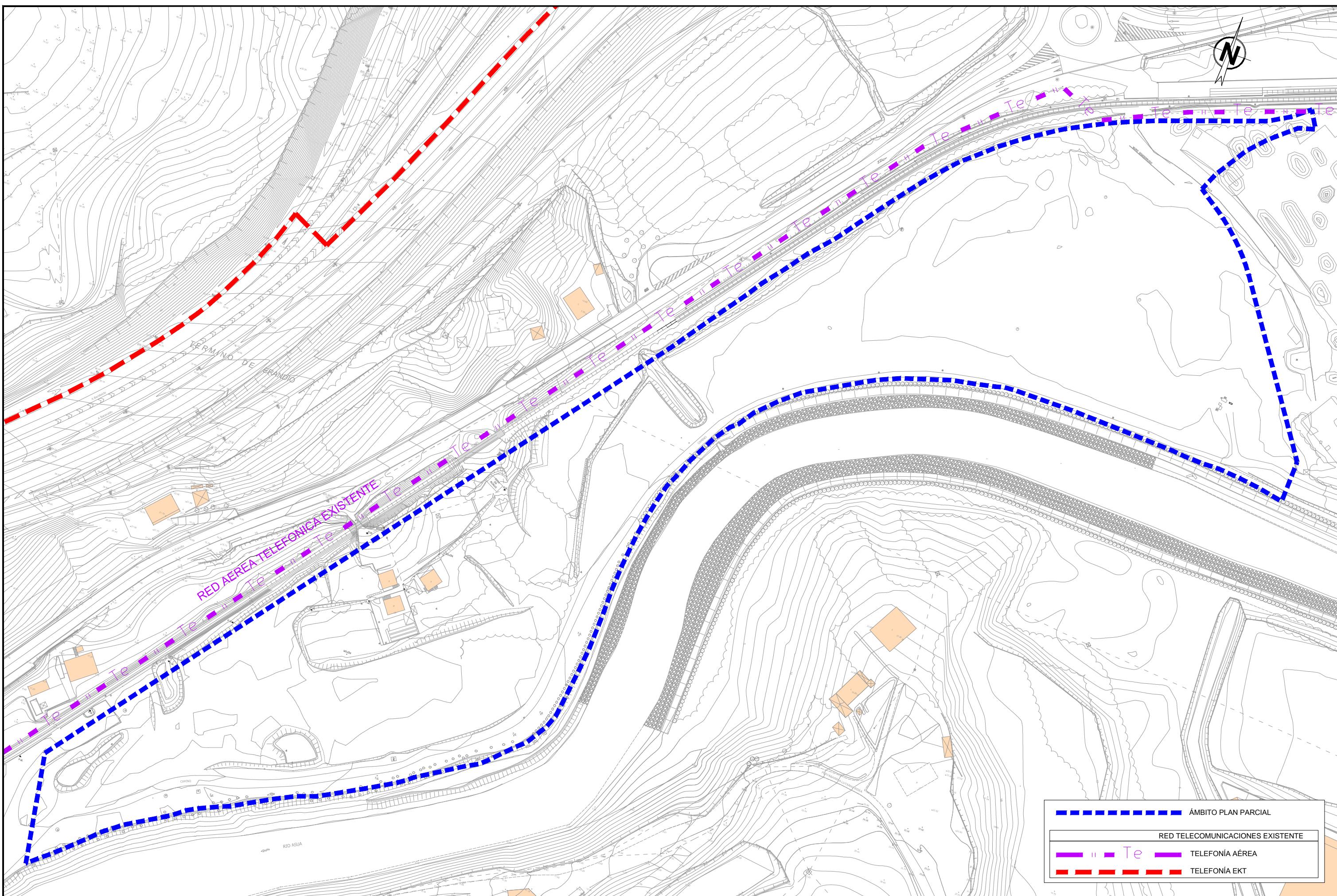




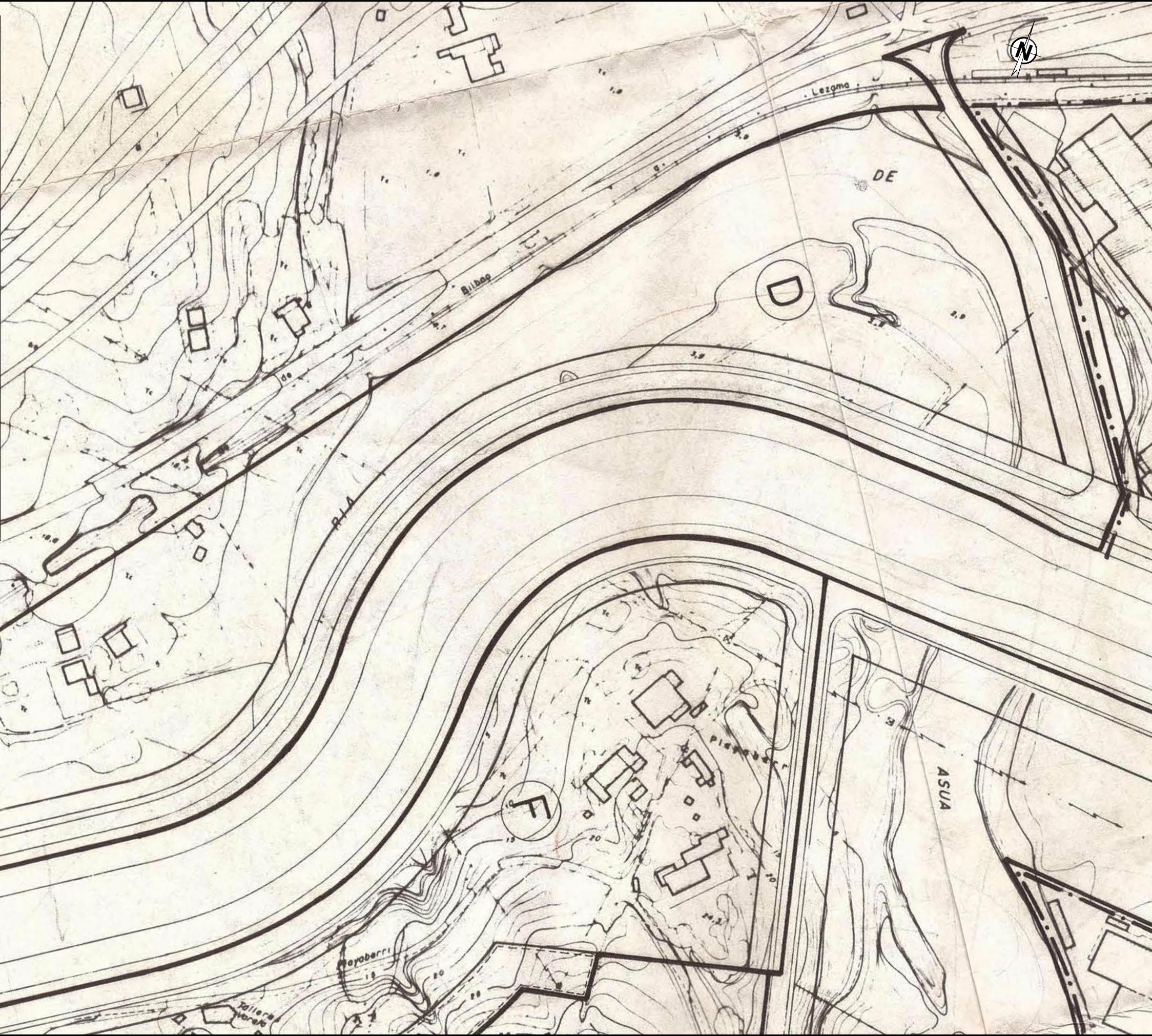
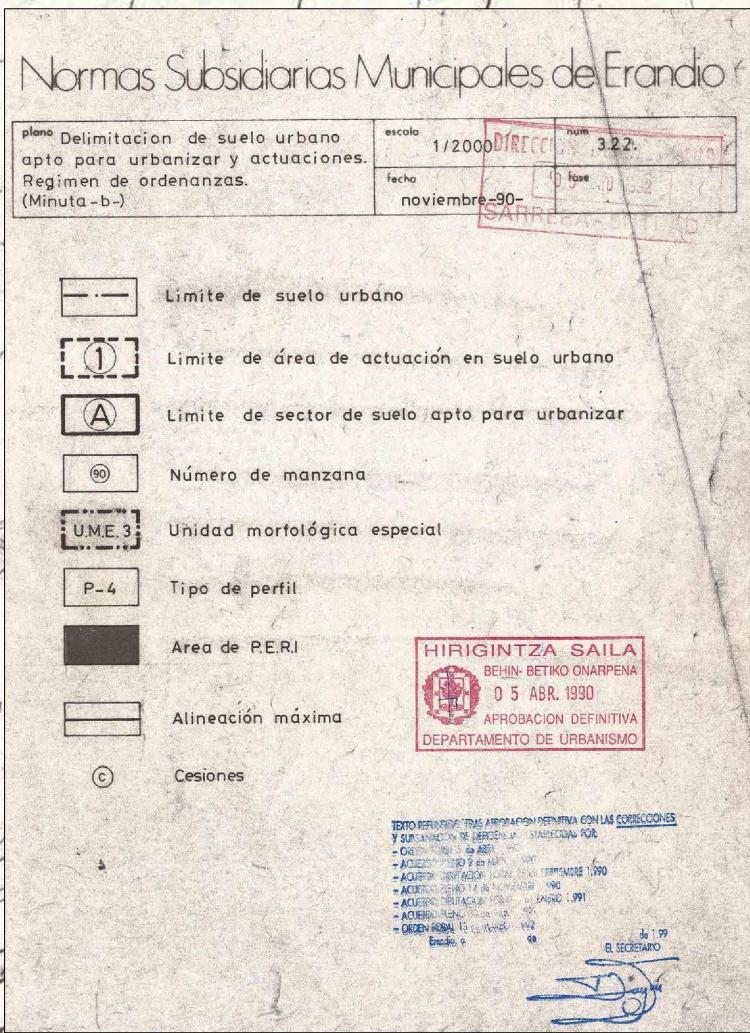


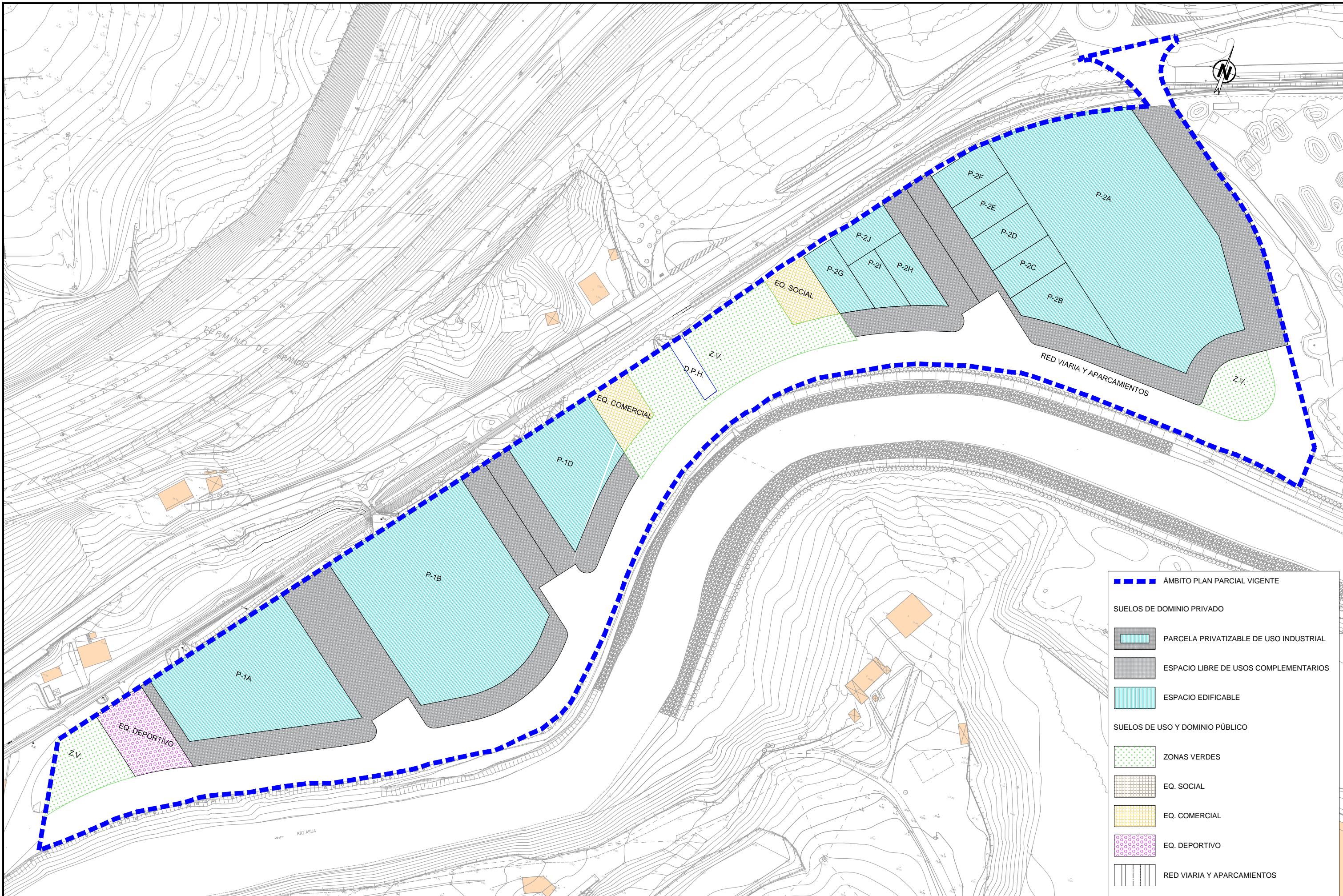


ÁMBITO PLAN PARCIAL
RED CONDUCCIÓN DE GAS EXISTENTE
Gas CONDUCCIÓN DE GAS

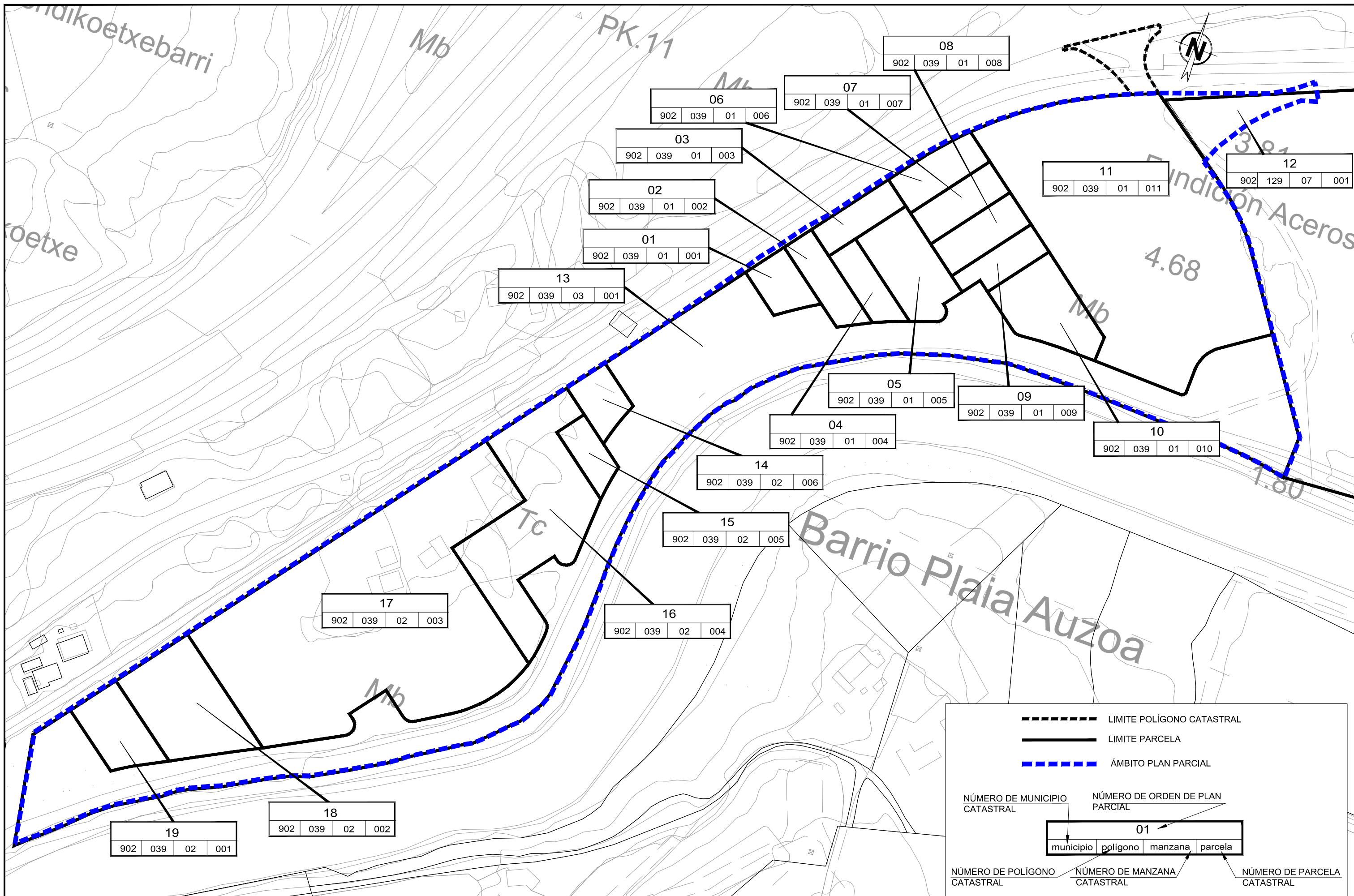


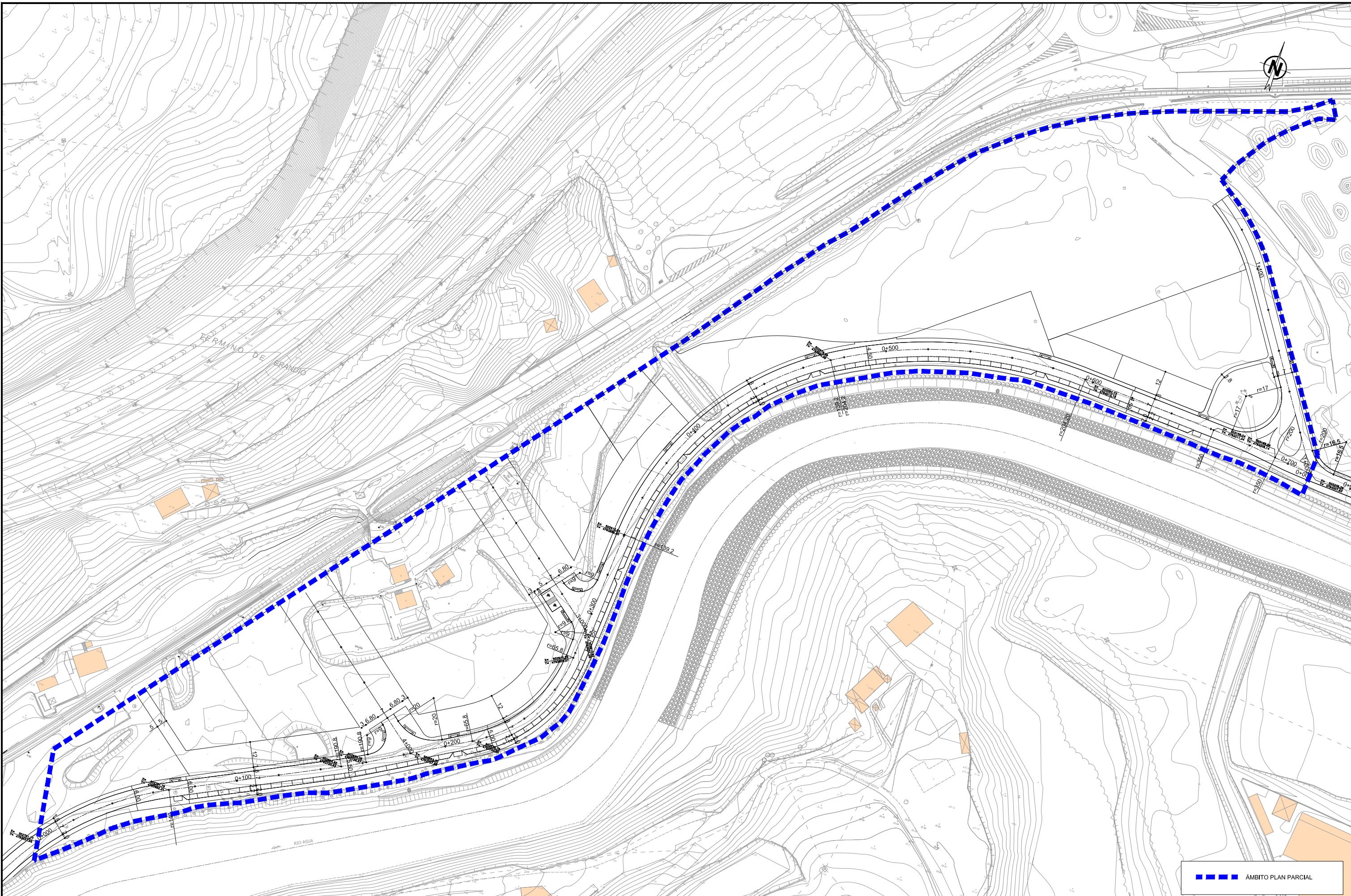
EUSKOKO JAUTIARITZA EKONOMIAREN GARAPEN ETA AZPIEGITURIA SAREA	GOBIERNO VASCO DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO E INFRAESTRUCTURAS	euskal trenbide sarea PROIEKTUAREN IKUSKAPENA ETA ZUZENDARITZA INSPECCIÓN Y DIRECCIÓN DEL PROYECTO	AHOLKULARIA / CONSULTOR PAYMACOTAS EUSKADI ISABEL LEMA ESPASANDIN	ARKITEKTO EGILEA ARQUITECTO AUTOR Isabel Lema Espasandin	ESKALA ORIGINALA ESCALA ORIGINAL DIN A1: 1:600 DIN A3: 1:600	0 8 16 24 32m ESKALA GRAFIKOA ESCALA GRÁFICA	PROIEKTUAREN IZENBURUA TÍTULO DEL PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS Y DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "D" PARA LA INCLUSIÓN DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO	PLANOAREN IZENBURUA TÍTULO DEL PLANO PLANOS DE INFORMACIÓN REDES DE SERVICIOS EXISTENTES TELECOMUNICACIONES	FECHA Diciembre 2018	PLANU-ZNB / N. PLANO 3.5 ORRIA / HOJA 1 Sigue -
--	--	--	---	--	---	--	--	---	-------------------------	--

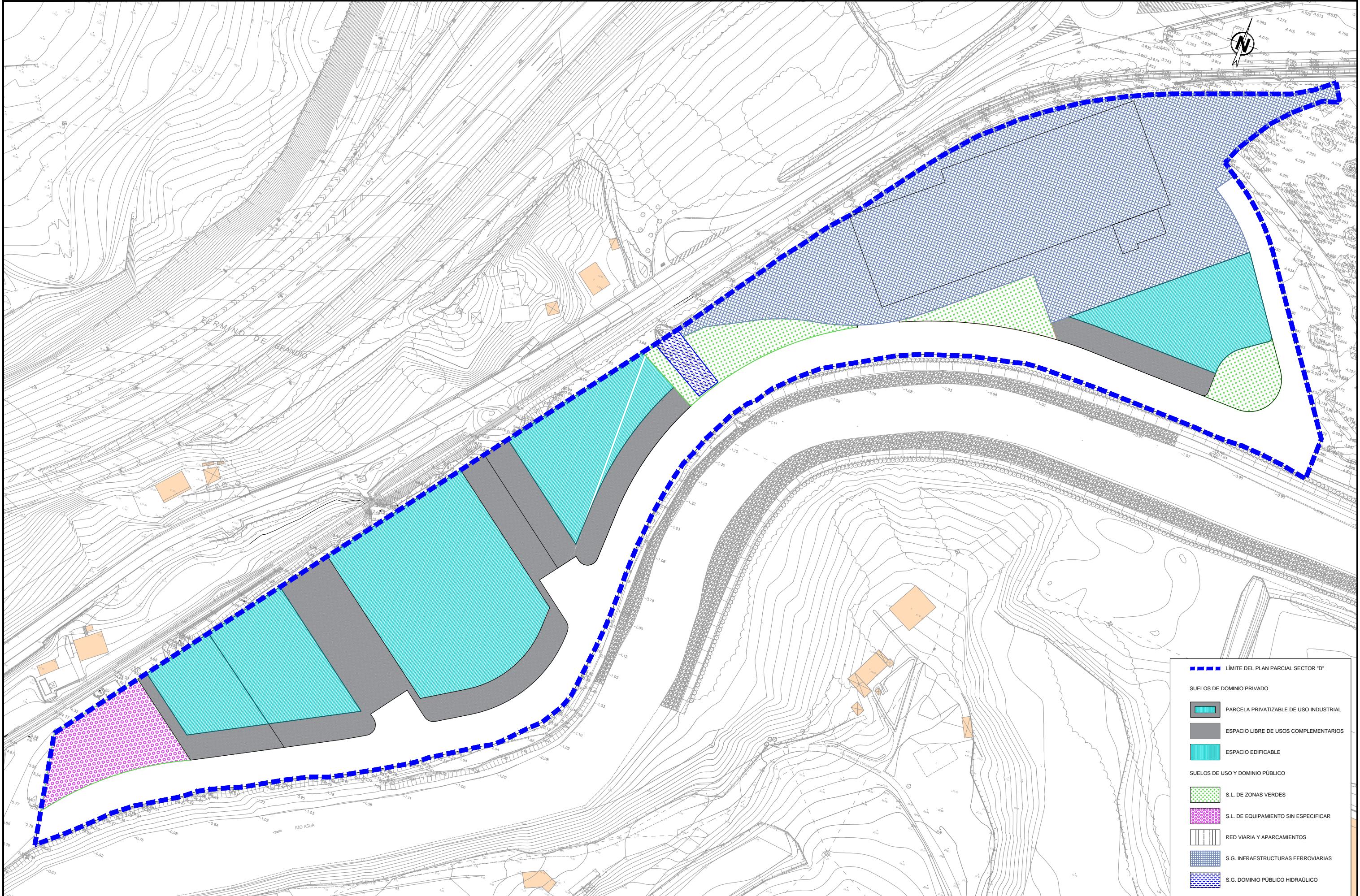


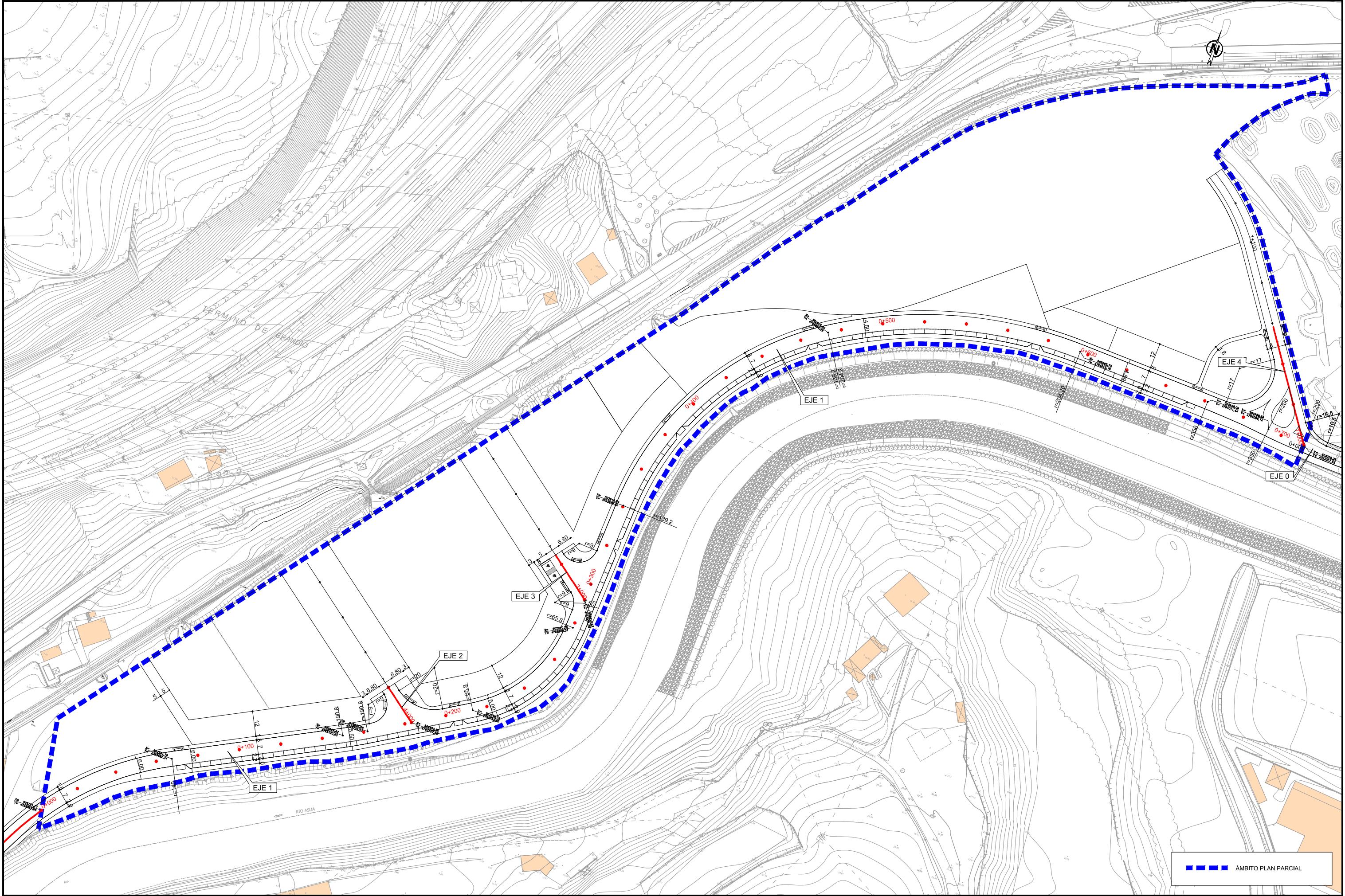


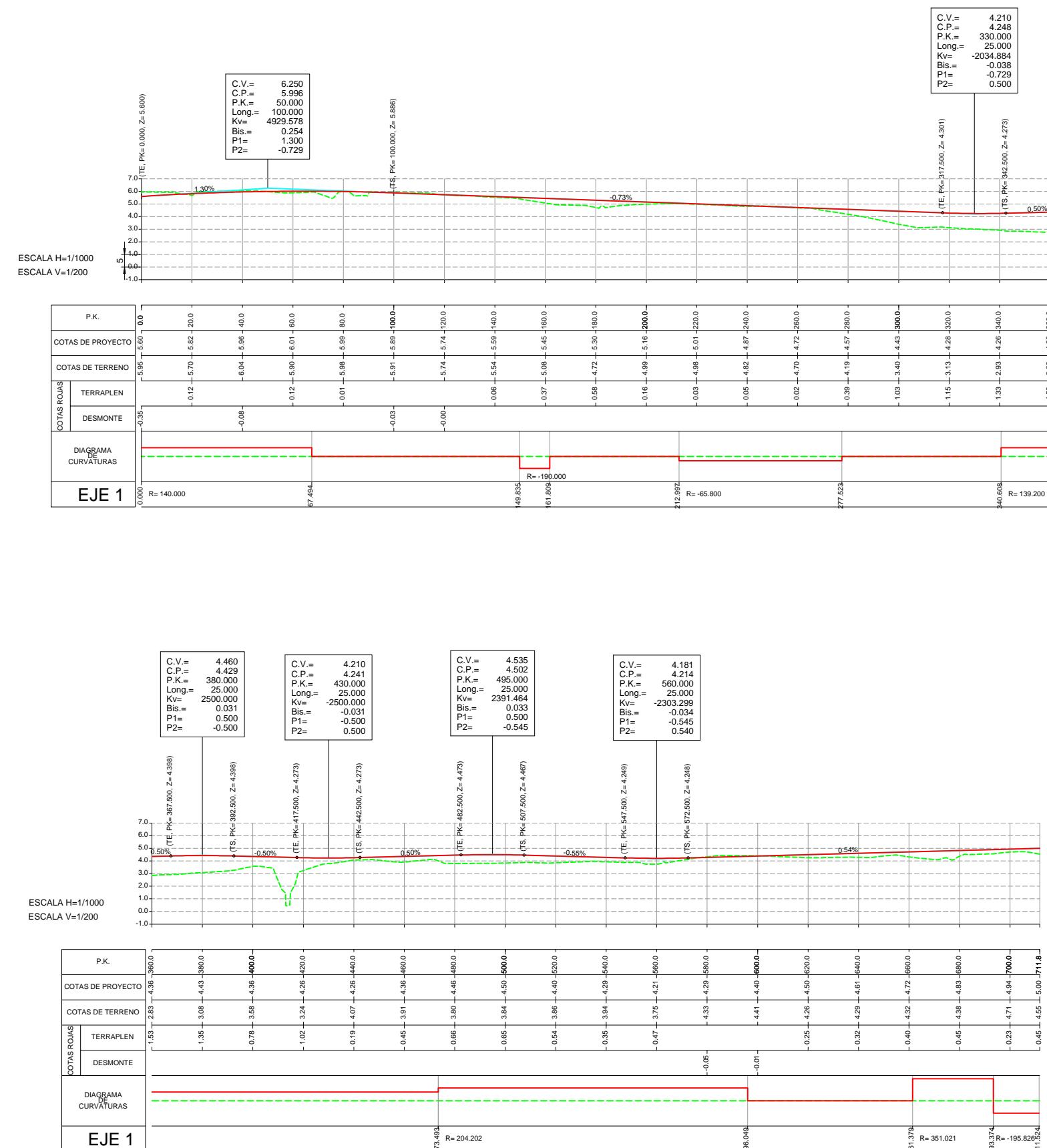
EUSKO JAURLARITZA EKONOMIAREN GARAPEN ETA AZPIEGITURA SAILA	GOBIERNO VASCO DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO E INFRAESTRUCTURAS	euskal trenbide sarea PROIEKTUAREN IKUSKAPENA ETA ZUZENDARITZA INSPECCION Y DIRECCION DEL PROYECTO	AHOLKULARIA / CONSULTOR ARKITEKTO EGILEA ARQUITECTO AUTOR PAYMACOTAS EUSKADI ISABEL LEMA ESPASANDIN	ESKALA ORIGINAL ESCALA ORIGINAL DIN A1: 1/600 DIN A3: 1/600	0 8 16 24 32m ESKALA GRAFICA ESCALA GRÁFICA	PROIEKTUAREN IZENBURUA TÍTULO DEL PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS Y DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "D" PARA LA INCLUSIÓN DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO	PLANOAAREN IZENBURUA TÍTULO DEL PLANO PLANOS DE INFORMACIÓN PLANEAMIENTO ACTUAL PLAN PARCIAL VIGENTE	FECHA Diciembre 2018	PLANU-ZNB / N. PLANO 4.2 ORRIA / HOJA 1 Sigue -
---	--	--	---	--	---	--	--	-------------------------	--

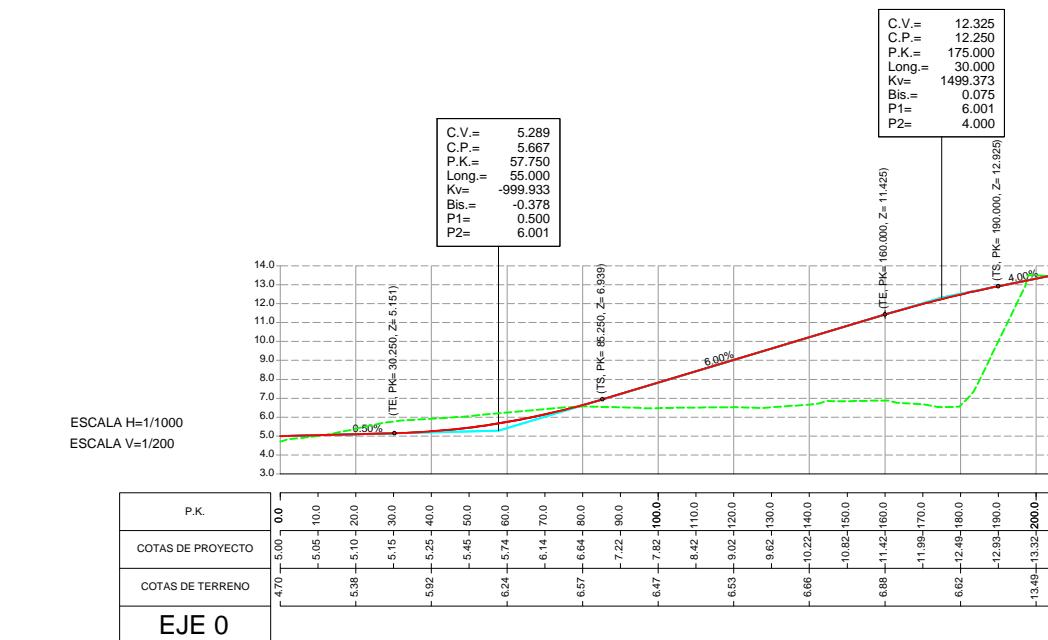
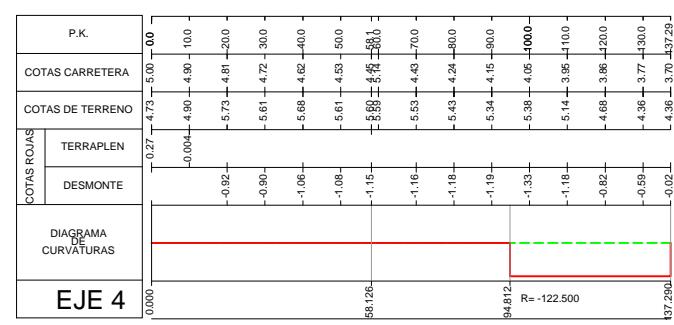
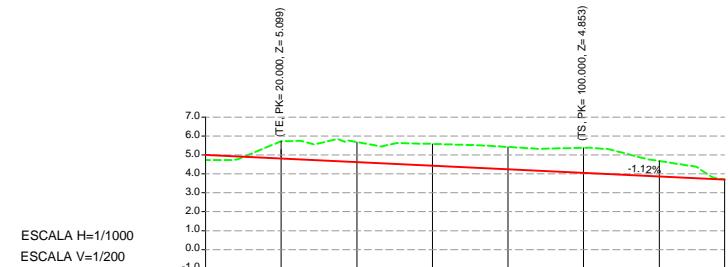
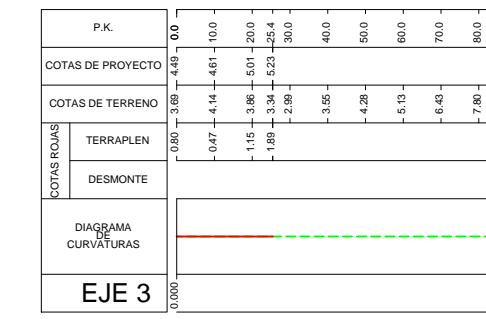
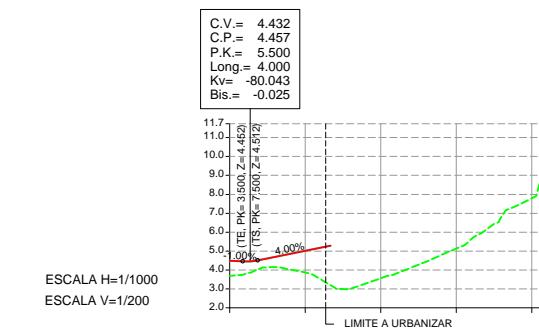
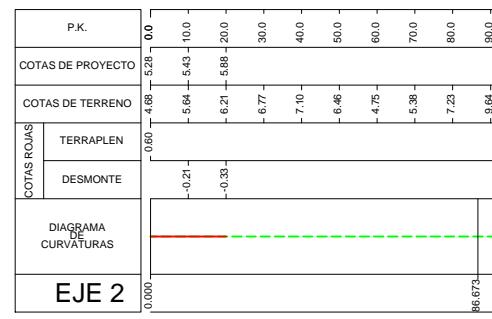
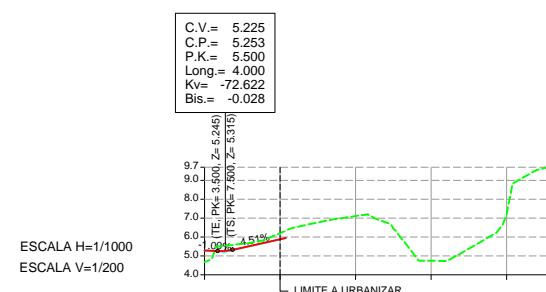


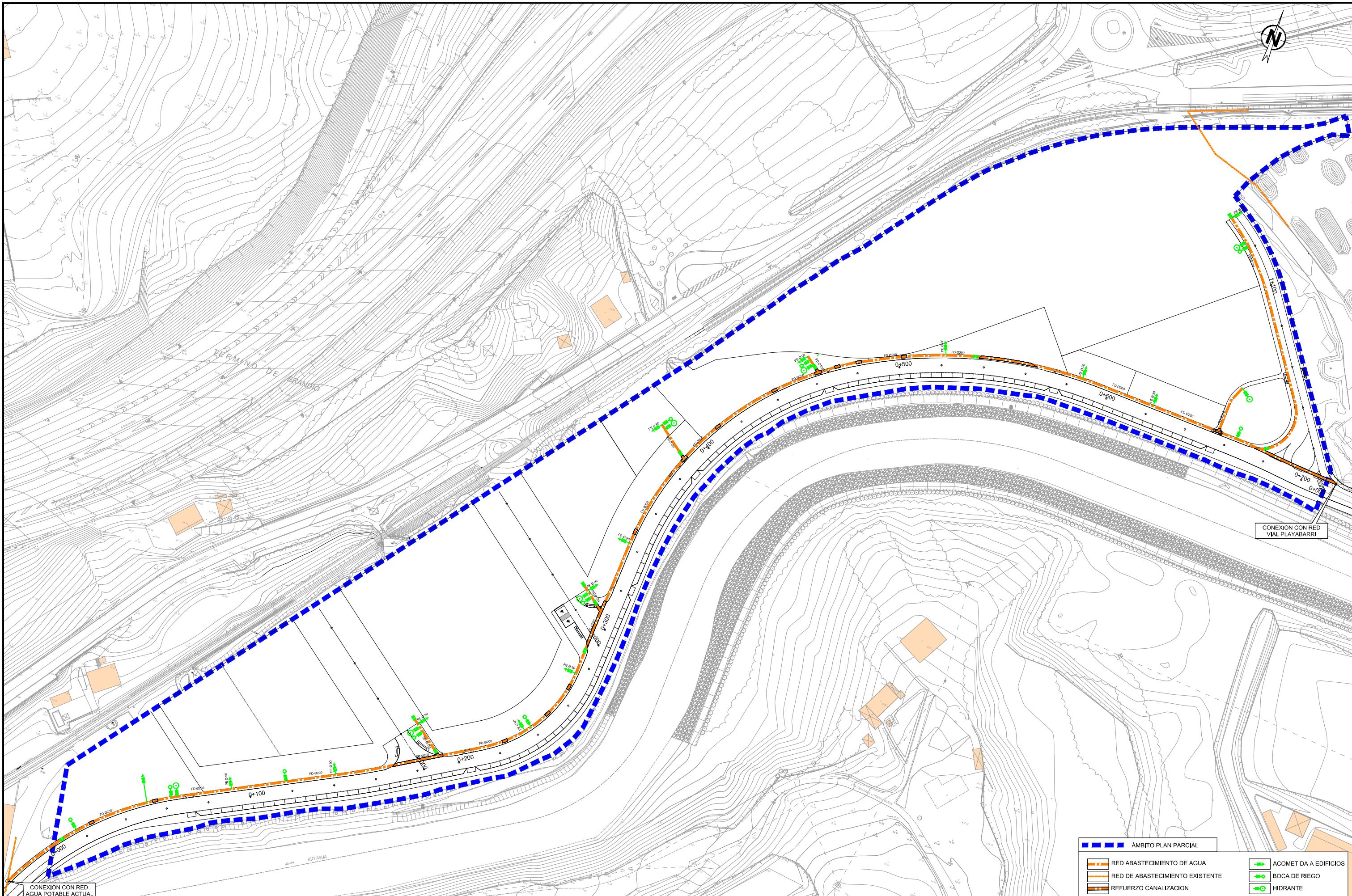






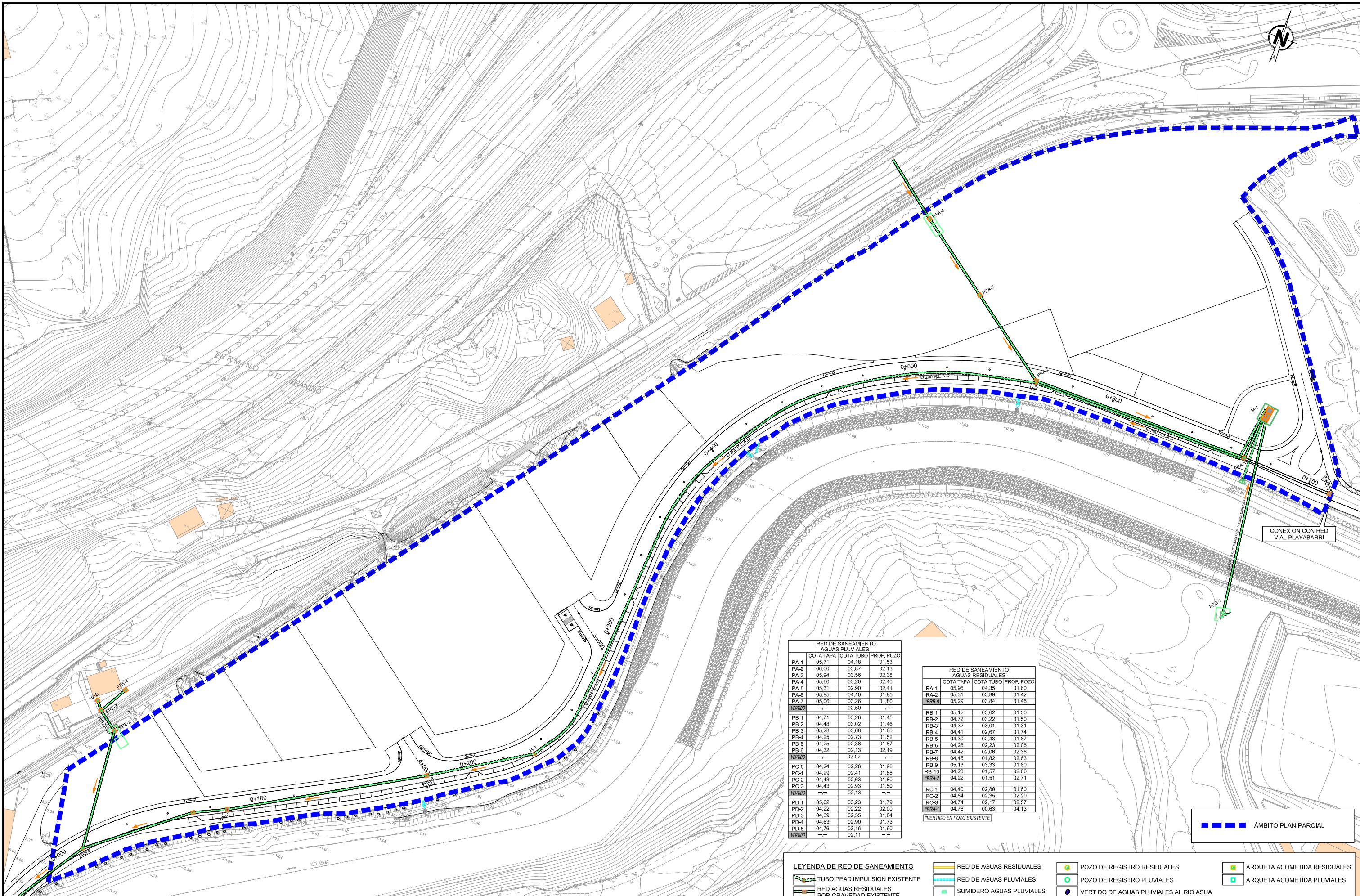


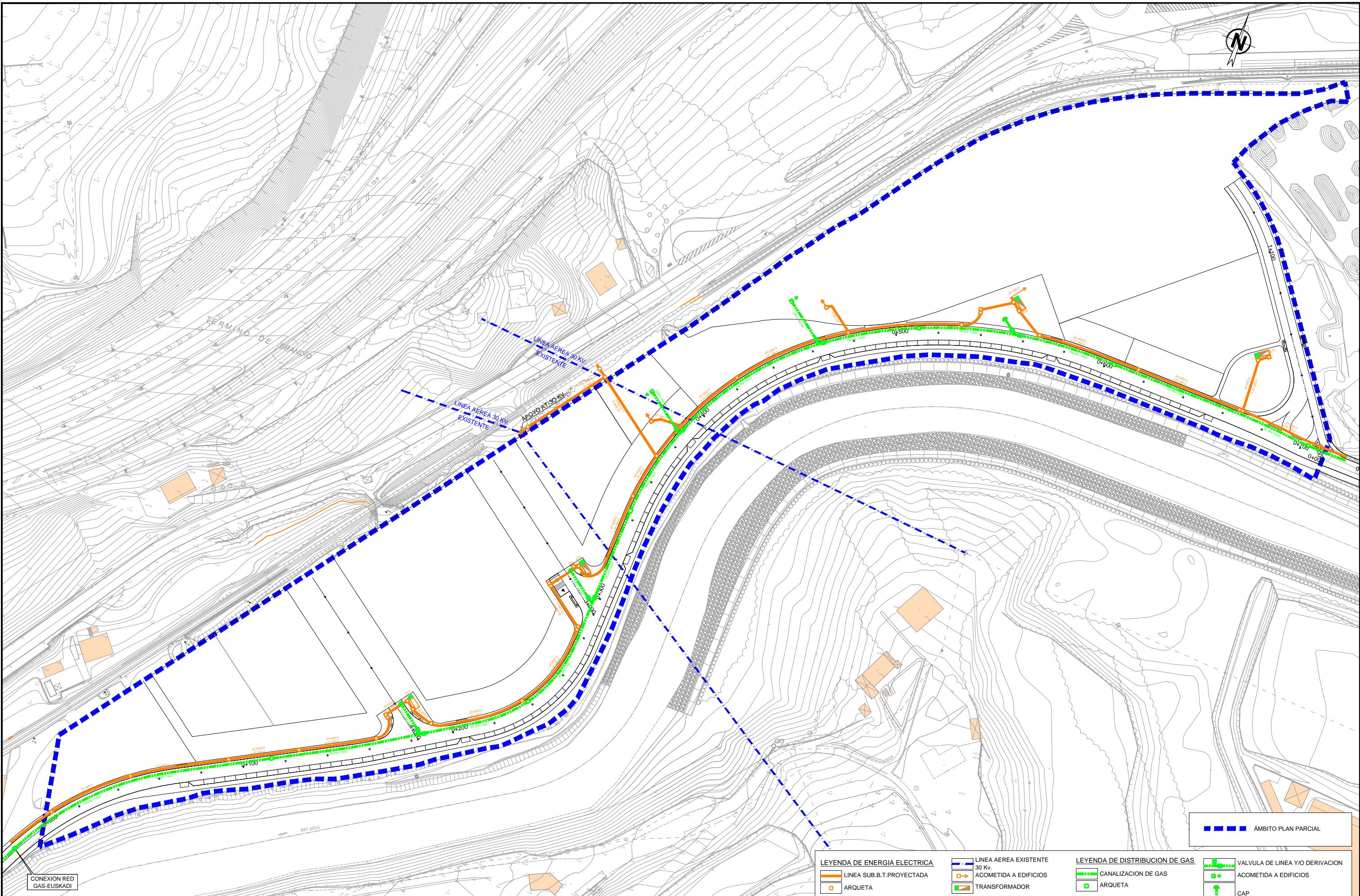




ÁMBITO PLAN PARCIAL
RED ABASTECIMIENTO DE AGUA
RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
REFUERZO CANALIZACIÓN

PLANOAREN IZENBURUA TÍTULO DEL PLANO PLANOS DE ORDENACIÓN REDES DE SERVICIOS ABASTECIMIENTO, HIDRANTES, CONTRA INCENDIOS	FECHA Diciembre 2018	PLANU-ZNB / N. PLANO 9
		ORRIA / HOJA 1 Sigue -





EUSKO JAUNTZEITZA / GOBIERNO VASCO EKONOMIAREN GARAPEN ETA AZPIEGITURA SAREA DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO E INFRAESTRUCTURAS	euskal trenbide sarea PROIEKTUAREN IKUSKAPENA ETA ZUZENDARITZA INSPECCION Y DIRECCION DEL PROYECTO	AHOLKULARIA / CONSULTOR PAYMACOTAS EUSKADI ISABEL LEMA ESPASANDIN	ARKITEKTO EGILEA ARQUITECTO AUTOR ISABEL LEMA ESPASANDIN	ESKALA ORIGINAL ESCALA ORIGINAL DIN A1: 1/600 DIN A3: 1/600	0 8 16 24 32m ESKALA GRAFIKO ESCALA GRÁFICA	PROIEKTUAREN IZENBURUA TÍTULO DEL PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS Y DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "D" PARA LA INCLUSIÓN DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO	PLANOAREN IZENBURUA TÍTULO DEL PLANO PLANOS DE ORDENACIÓN REDES DE SERVICIOS ENERGÍA ELÉCTRICA Y GAS	FECHA Diciembre 2018	PLANU-ZNB / N. PLANO 11 ORRIA / HOJA 1 Sigue -
--	--	---	--	--	---	--	--	-------------------------	---

