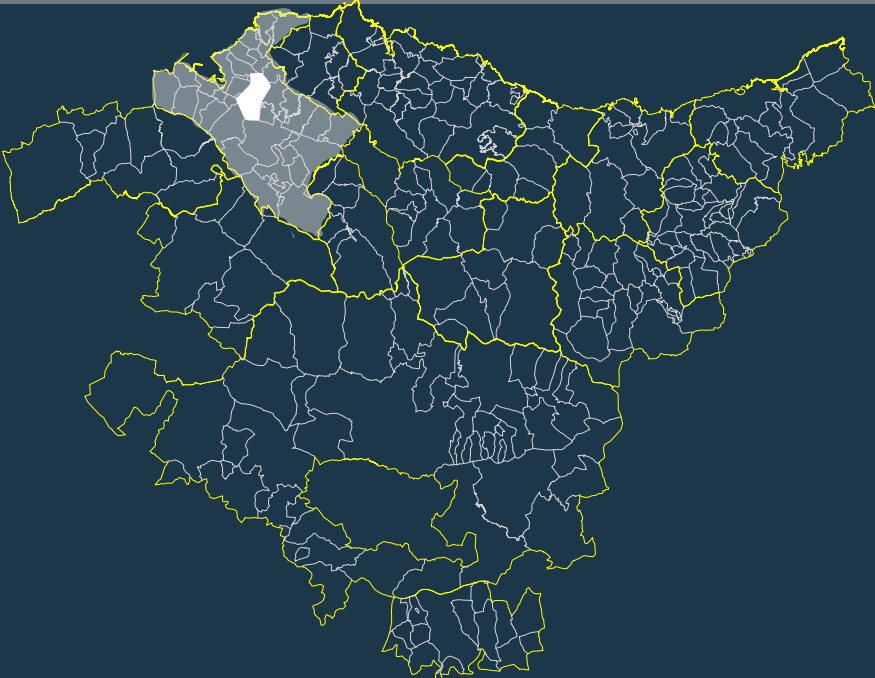


**Arau Subsidiarioen aldaketa CAESA lantegi zaharraren eremuan**  
Modificación de las NNSS en el ámbito la antigua factoría CAESA



**ESPEDIENTEA** 2HI-020/26-P05-A

EXPEDIENTE

**GAIA** Arau Subsidiarioen aldaketa CAESA lantegi zaharraren eremuan

ASUNTO Modificación de las NNSS en el ámbito de de la antigua factoría CAESA

**UDALA** Erandio

LOCALIDAD

**EREMU FUNTZIONALA** Bilbao Metropolitarra

ÁREA FUNCIONAL Bilbao Metropolitano



Arau Subsidiarioen aldaketa CAESA lantegi zaharraren eremuan  
Modificación de las NNSS en el ámbito la antigua factoría CAESA



1.8837 Ha  
24.209 habitantes  
NNSS tipo b) 1.993

GETXO

SESTAO

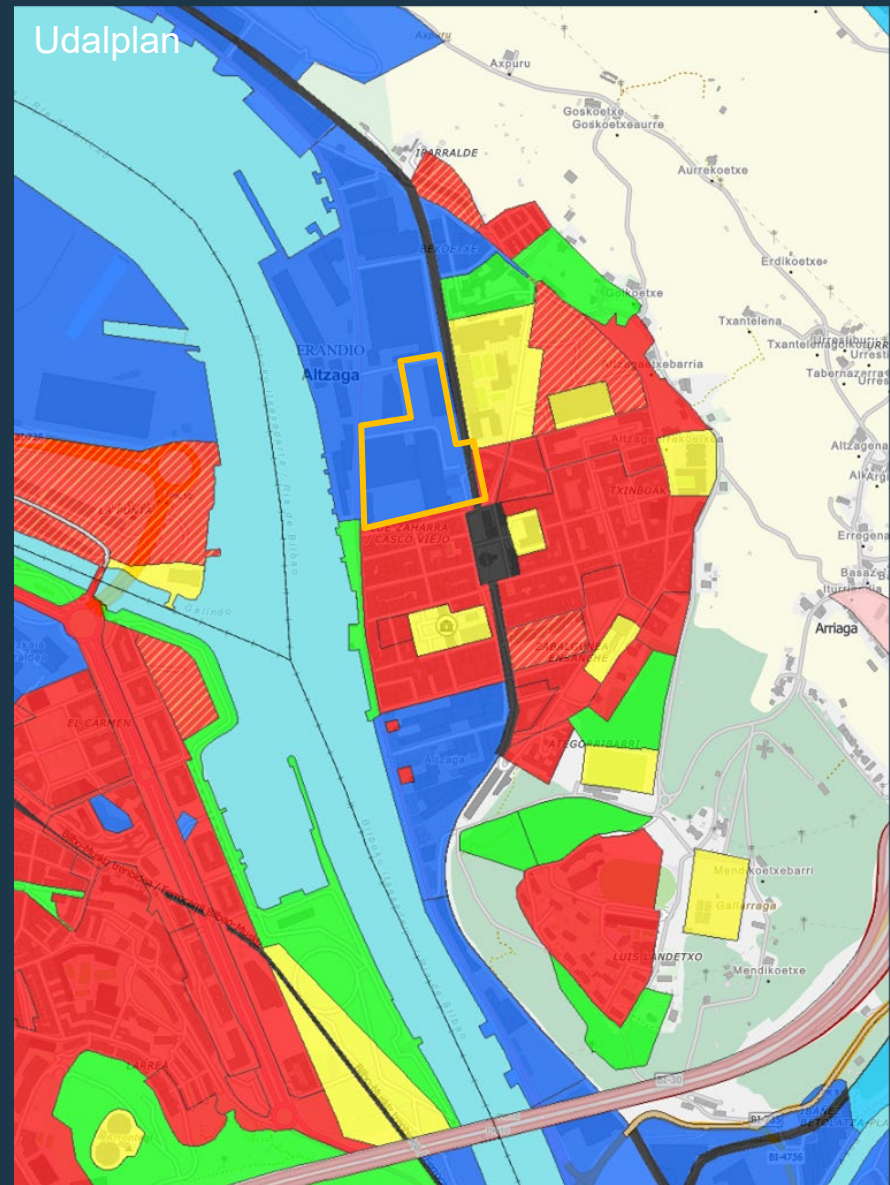
BARAKALDO

ERANDIO

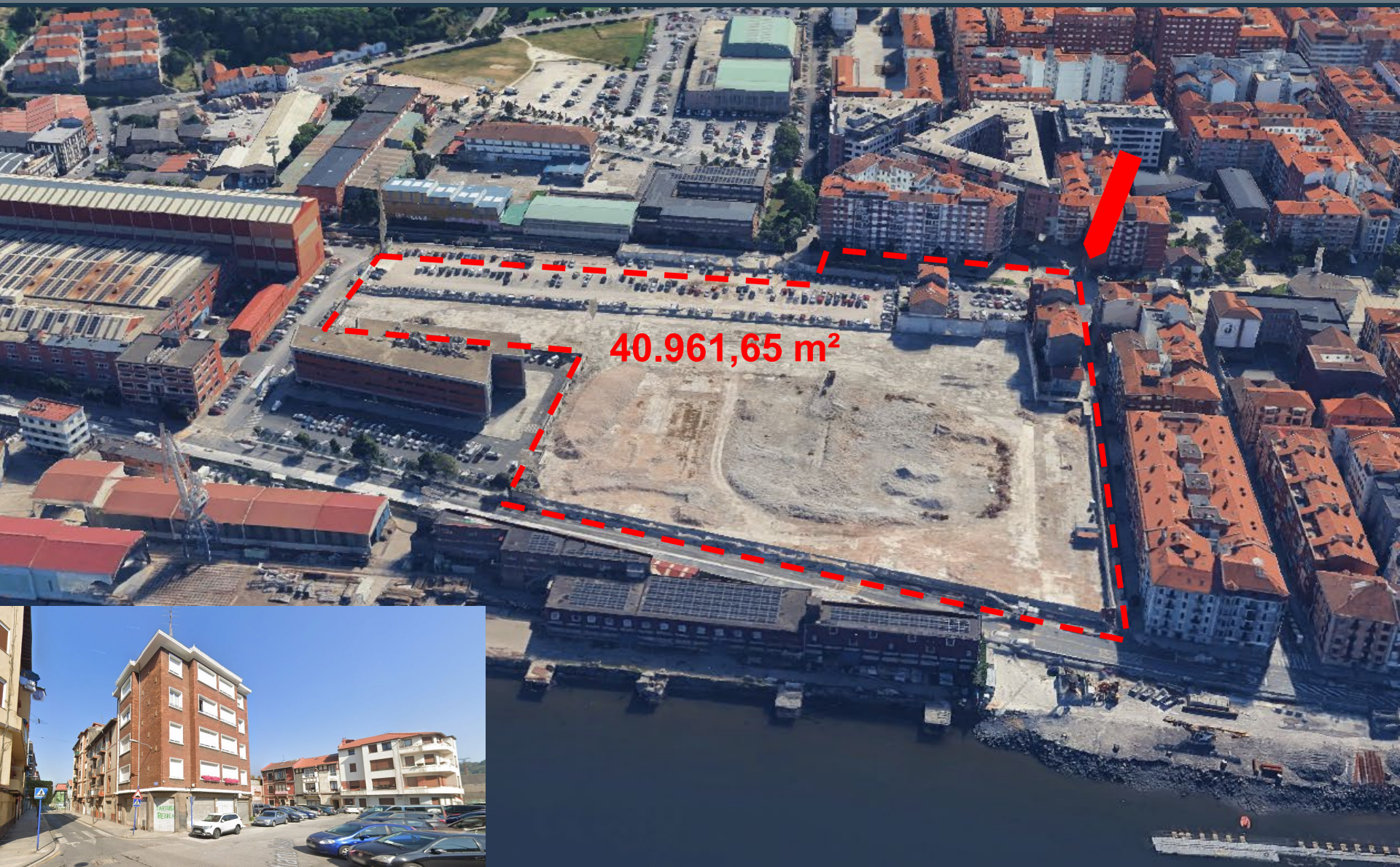
Alzaga



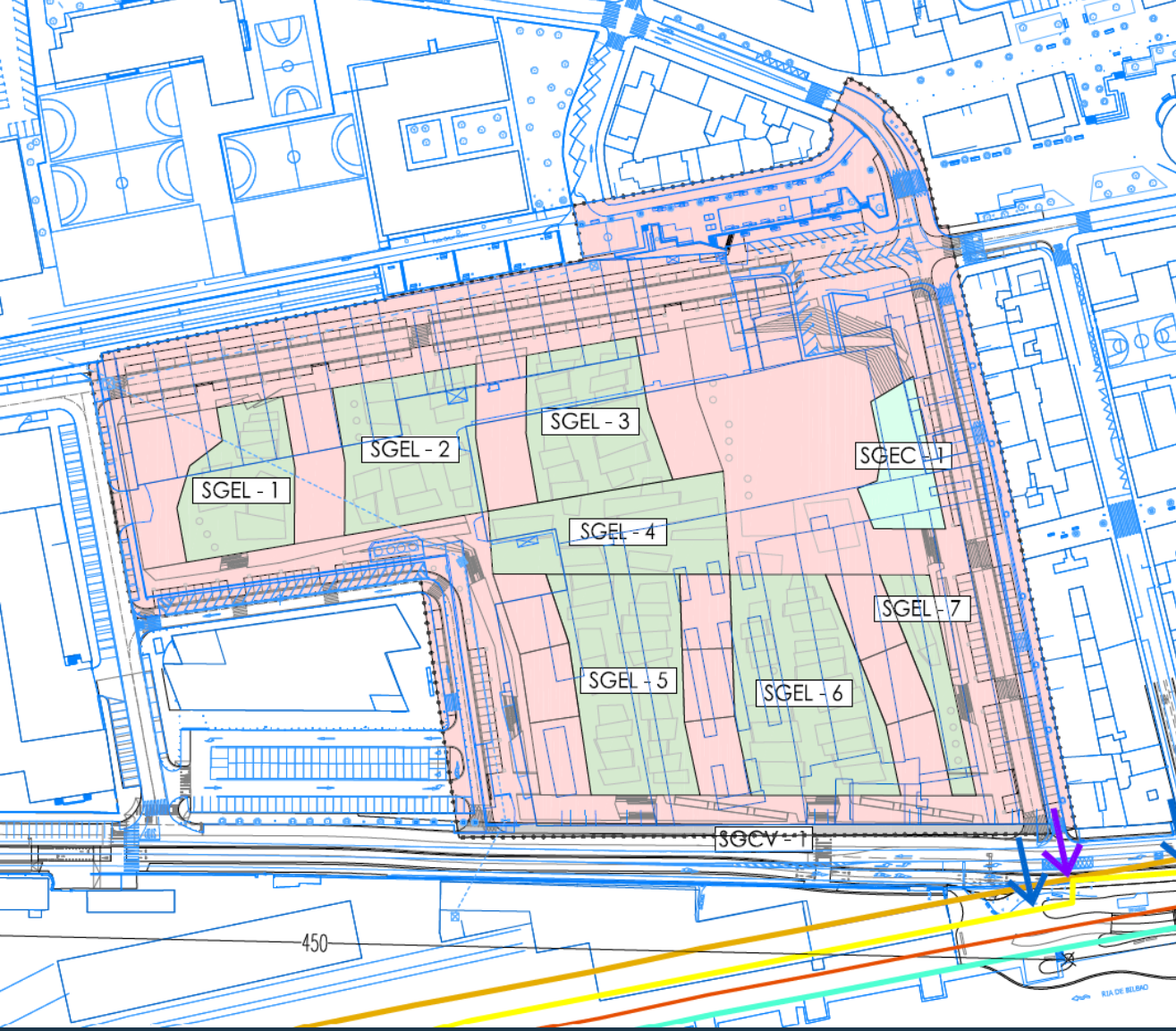
Arau Subsidiarioen aldaketa CAESA lantegi zaharraren eremuan  
Modificación de las NNSS en el ámbito la antigua factoría CAESA



Arau Subsidiarioen aldaketa CAESA lantegi zaharraren eremuan  
Modificación de las NNSS en el ámbito la antigua factoría CAESA



**KALIFIKAZIO OROKORRA / CALIFICACIÓN GLOBAL**



**HIRIGINTZA EREMUAK**  
**ÁMBITOS URBANÍSTICOS**

ALDAKETAK ERAGITEN DION EREMUA  
 ÁMBITO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN

**AZPIZONAKATZEA ETA ERABILERA XEHATUAK**  
 SUBZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS

- SGEC ERKIDEGOAREN EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA  
 SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- SGEL GUNE LIBREEN SISTEMA OROKORRA  
 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SGCV ERREPIDEKO KOMUNIKABIDEEN SISTEMA OROKORRA  
 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES VIARIA
- CAESA ERABILERA MISTOKO HIRI-LURZORU FINKATUGABEA  
 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO MIXTO CAESA

PARAMETRO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	Valor (m <sup>2</sup> )
Superficie Total del ámbito	40.961,65
Superficie de los Sistemas Generales incluidos en el ámbito	13.313,17
Superficie Total del ámbito excluidos los Sistemas Generales	27.648,48
Edificabilidad Sobre Rasante, incluido dotaciones públicas	64.425,00 100,00%
Edificabilidad Bajo Rasante, incluido dotaciones públicas	45.751,00
Edificabilidad Total, incluido dotaciones públicas	110.177,00
Edificabilidad Sobre Rasante, Residencial	51.093,00 79,31%
Edificabilidad Sobre Rasante, Actividades Económicas Terciarias	7.200,00 11,18%
Edificabilidad Sobre Rasante, Otros Usos locales plantas bajas	2.457,00 3,81%
Dotaciones Públicas	3.675,00 5,70%
Edificabilidad Sobre Rasante, sin incluir dotaciones públicas	60.750,00
Edificabilidad Bajo Rasante, sin incluir dotaciones públicas	35.715,00
Edificabilidad Total, sin incluir dotaciones públicas	96.465,00
Edificabilidad de uso Residencial de vivienda	51.093,00
Edificabilidad de uso Residencial Existente	- 3.135,00
Incremento Edificabilidad de uso Residencial de vivienda	47.958,00
Edificabilidad de uso Actividades Económicas	7.200,00
Edificabilidad de uso Actividades Económicas Existente	- 32.233,00
Incremento Edificabilidad de uso Actividades Económicas	- 25.033,00
Edificabilidad Total Sobre Rasante, sin incluir dotaciones públicas	60.750,00
Edificabilidad Sobre Rasante Total Existente	- 35.368,00
Incremento Edificabilidad Sobre Rasante Total	25.383,00



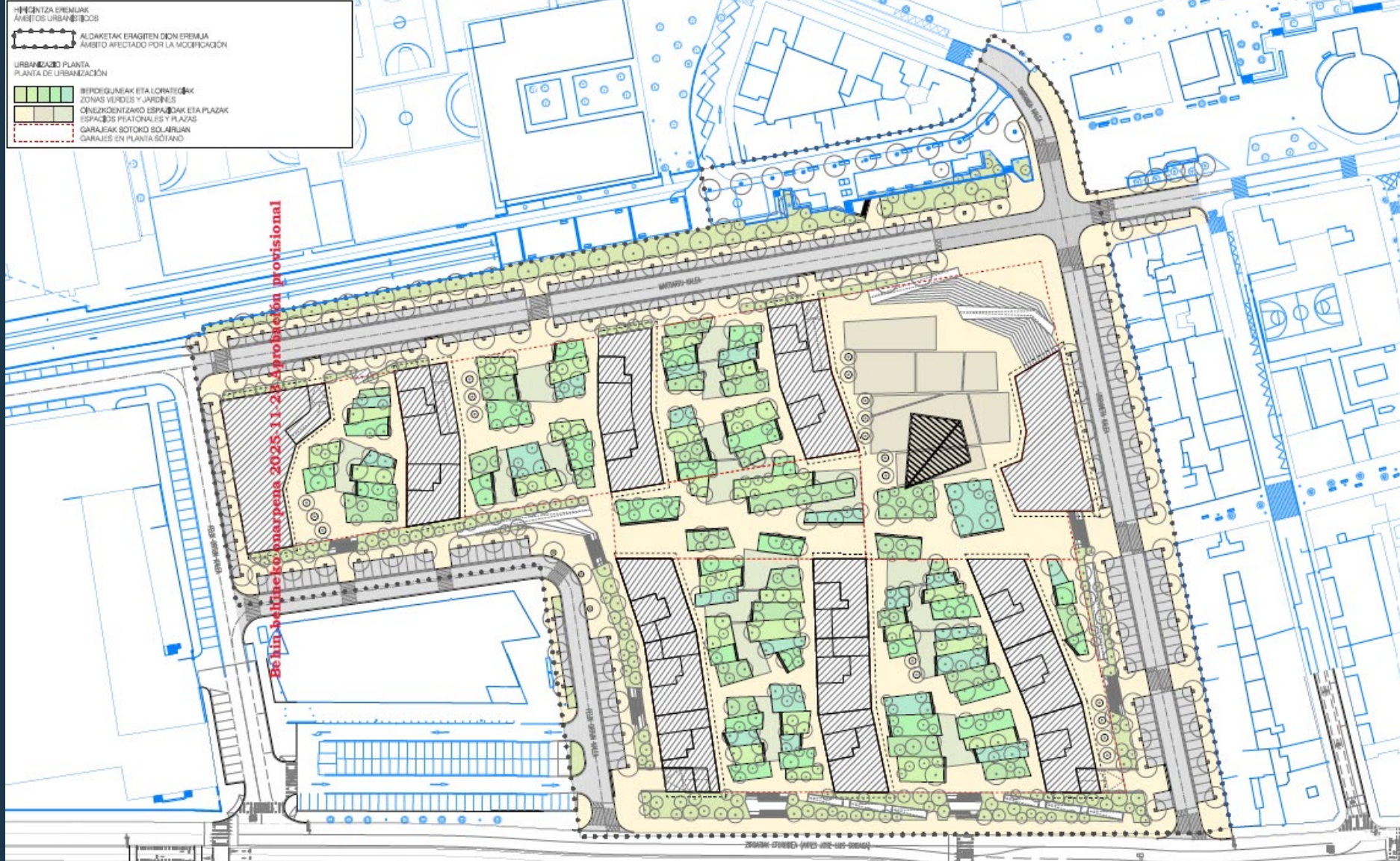
URBANIZAZIO PLANTA ORIENTAGARRIA / PLANTA DE URBANIZACIÓN ORIENTATIVA

URBANIZAZIO EREMURAK  
ÁMBITOS URBANIZACIONES

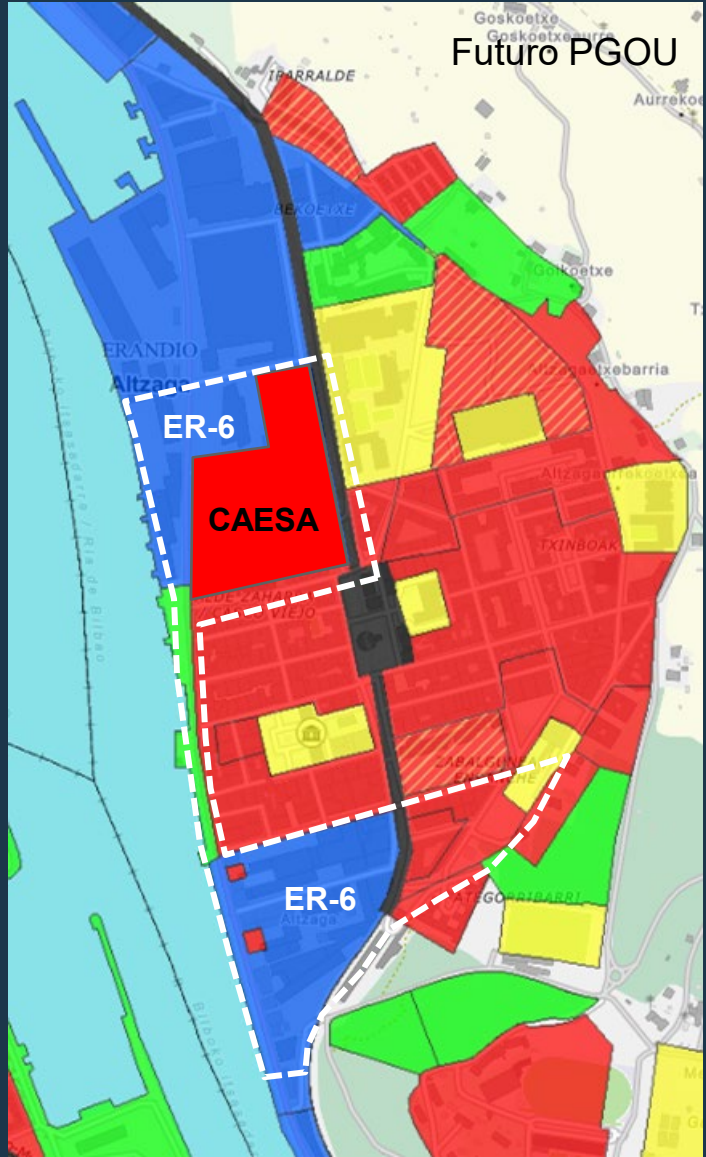
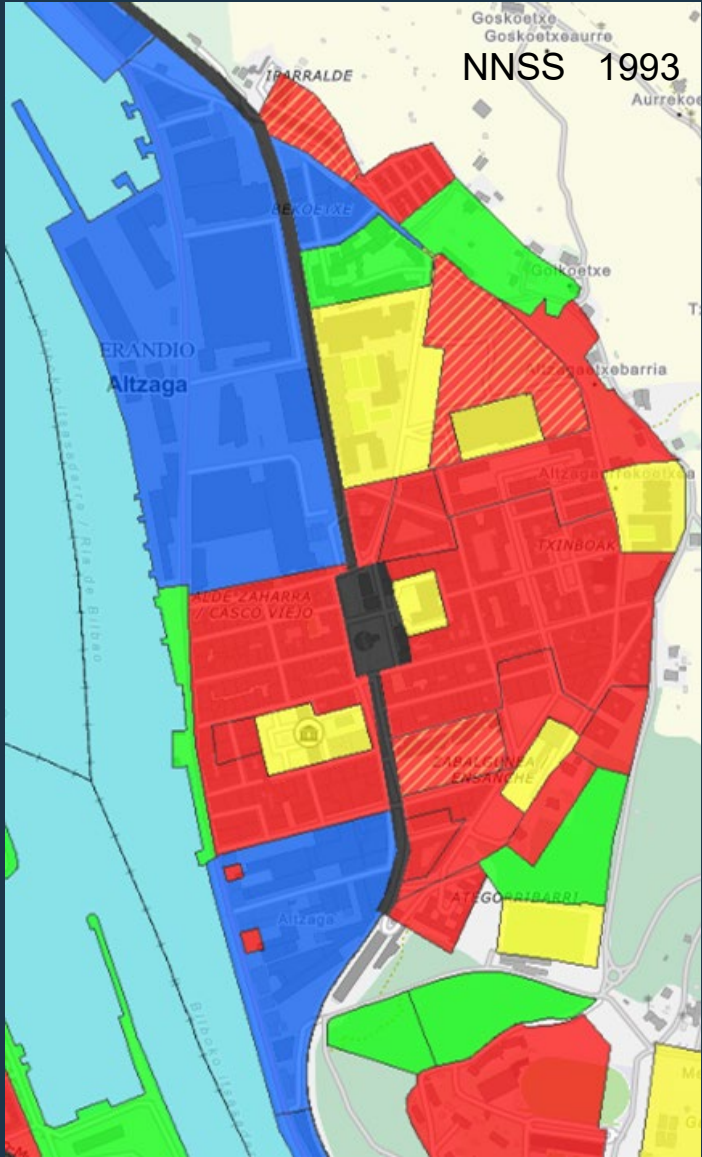
ALDAKETAK ERAGITEN DIOEN EREMUA  
ÁMBITO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN

URBANIZAZIO PLANTA  
PLANTA DE URBANIZACIÓN

- BERDEGUNIAK ETA LORATEGIAK  
ZONAS VERDES Y JARDINES
- CONEKZIOENTZAKO ESPAZIOAK ETA PLAZAK  
ESPACIOS PEATONALES Y PLAZAS
- GARAIAK SOTIKO SOLARJUAN  
GARAJES EN PLANTA SOTANO



Arau Subsidiarioen aldaketa CAESA lantegi zaharren eremuan  
 Modificación de las NNSS en el ámbito la antigua factoría CAESA



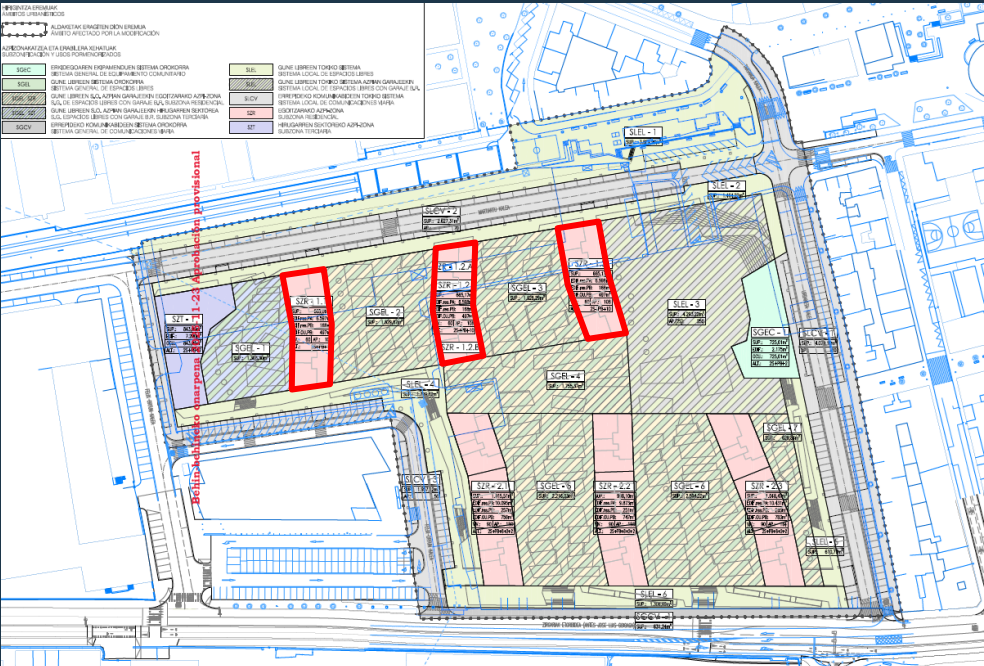
PTS Bilbao Metropolitano  
 ↓  
 Renovación (art.62)  
 ↓  
 Permite cambio de usos  
 ↓  
 Mantener 50% para AAEE

PGOU	(fase avance)
ER 6.	85.798,68 m <sup>2</sup>
50% AAEE	42.899,34 m <sup>2</sup>
CAESA	40.961,65 m <sup>2</sup>
Otros Usos	1.937,69 m <sup>2</sup>



Arau Subsidiarioen aldaketa CAESA lantegi zaharraren eremuan  
 Modificación de las NNSS en el ámbito la antigua factoría CAESA

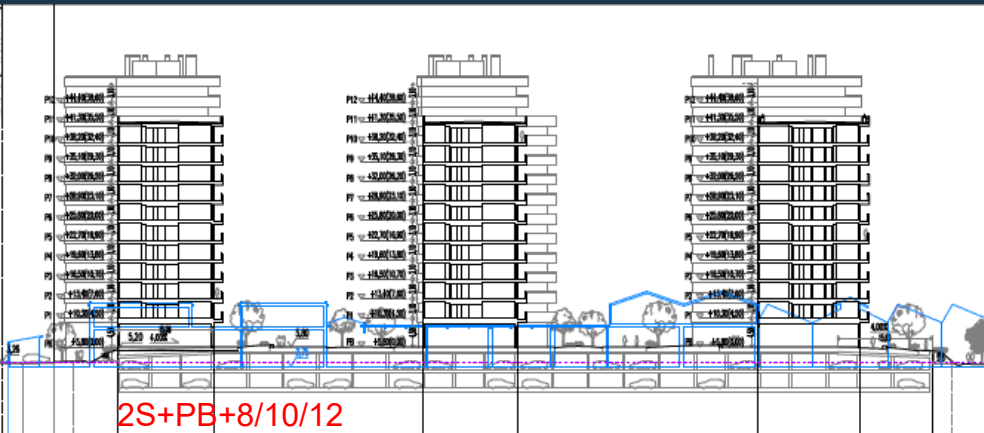
**AZPIZONAKATZEA ETA ERABILERA XEHATUAK / SUBZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS**



Parcelas VPP	VPP Total	V. Tasada	VPS
SZR 1.1	6.395,00		6.395,00
SZR 1.2	6.395,00	3.197,50	3.197,50
SZR 1.3	6.395,00	6.395,00	
<b>Total</b>	<b>19.185,00</b>	<b>9.592,50</b>	<b>9.592,50</b>

Tipología Vivienda	Estándar mínimo	Ordenado
VPP Total	40 %	19.183,20
- V. Tasada	20 %	9.591,60
- VPS Total	20 %	9.591,60
- VPS Alquiler	10 %	4.795,80

Increment Edificabilidad	47.958 m <sup>2</sup> t	
	<b>Estándar mínimo</b>	<b>Ordenado</b>
SG Espacios Libres	5 m <sup>2</sup> / 25 m <sup>2</sup> TR	9.591,60
SL Espacios Libres	5 m <sup>2</sup> / 25 m <sup>2</sup> TR	9.591,60



Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes



Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo



Artículo 80



Mínimo 10% del incremento para Alquiler

