

PLAN PARCIAL (Documento corregido 09/2017)

**ÁREA DE ORDENACIÓN REMITIDA SECTOR DEL ALTO DE KASTREXANA
(SU) DEL MUNICIPIO DE BILBAO**



Promotor: ASTARLOA GARDOKI S.L.

Septiembre 2017

INDICE

I.MEMORIA	
1. INTRODUCCIÓN	
1.1 ANTECEDENTES	
1.2 ENCARGO	
1.3 EQUIPO REDACTOR	
1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN	
1.5 ALCANCE Y CONTENIDO	
1.6 TRAMITACION.....	
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	
2.1 SITUACION Y DESCRIPCION SECTOR..	
2.2 ESTADO ACTUAL DEL SUELO Y EDIFICACIONES EXISTENTES	
2.3 PLANEAMIENTO VIGENTE	
2.4 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES.....	
2.5 RELACION CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE	
2.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	
2.7 AFECCIONES SECTORIALES Y PLAN METROPOLITANO.....	
3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	
4. TIPOLOGIA EDIFICATORIA	
5. DOTACIONES	
6. URBANIZACION	
7. JUSTIFICACION APROVECHAMIENTOS	
8. CUADRO CARACTERISTICAS RESULTANTES ORDENACION.....	
II. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	
2.1.ESTUDIO ECONÓMICO DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.....	
2.2.VALORACIÓN COSTES URBANIZACIÓN	
2.3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA OPERACIÓN	
III.DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE ETAPAS	
3.1.DEFINICIÓN DE LAS ETAPAS	
3.2.DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN	
3.3. PLAZO Y FASES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.....	

IV. NORMATIVA URBANISTICA

CAPITULO I. -GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

CAPITULO II.-NORMATIVA ESPECIFICA DE LAS ZONAS

CAPITULO III.-ESTUDIOS DE DETALLE

CAPITULO IV.-NORMATIVA DE URBANIZACION

LISTADO DE PLANOS

A) PLANOS DE INFORMACIÓN

IN-1.- Situación	E:1/5000
IN-2.- Topográfico	E:1/1000
IN-3.- Parcelas Iniciales. Planeamiento vigente	E:1/1000
IN-4.- Insatallaciones Existentes	E:1/1000

B) PLANOS DE ORDENACIÓN

OR-5.- Zonificación y Usos Pormenorizados	E:1/1000
OR-6.- Ocupación y Aprovechamientos	E:1/1000
OR-7.- Ordenación Propuesta	E:1/1000
OR-8.- Alineaciones y Rasantes	E:1/1000
OR- 8'- Servidumbres y Linea de edificación	E:1/1000
OR-9.- Perfiles I.	E:1/1000
OR-10.- Perfiles II	E:1/1000
OR-11- Perfiles III.	E:1/1000
OR-12- Señalización Horizontal.	E:1/1000
OR-13- Imagen Urbana.	E:1/1000
OR-14.- Instalaciones. Abastecimiento.	E:1/1000
OR-15- Instalaciones. Pluviales.	E:1/1000
OR-16- Instalaciones. Fecales	E:1/1000
OR-17- Instalaciones. Suministro Electrico	E:1/1000
OR- 18- Instalaciones. Red de teleco	E:1/1000
OR- 19.- Instalaciones, Red de gas	E:1/1000
OR-20- Instalaciones. Alumbrado	E:1/1000

0.- ANEXO DOCUMENTACION CORREGIDA.

REAJUSTES REALIZADOS P.PARCIAL.

En relación con el escrito recibido por el Area de Planeamiento del Ayuntamiento de Bilbao para la realización de una serie de reajustes necesarios a realizar para continuar con la tramitación del Plan Parcial Alto de Kastrexana, pasamos a describir las modificaciones y justificaciones que se realizan en este nuevo documento al objeto de adaptarse a lo solicitado por el Area de Planeamiento.

0.- Si que es cierto que las condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos señalan un 6% máximo de pendiente longitudinal en los itinerarios. En nuestro caso en concreto tenemos que tener en cuenta que este Sector Industrial dispone de unas características topográficas bastante excepcionales, ya que la carretera BI- 3.736 atraviesa el mismo con unas pendientes que van desde prácticamente el 0% al 18%, salvando un desnivel a partir del comienzo de la BI-3.736 que va desde la cota +115 a la +151. Así mismo hay que tener en cuenta que existen parcelas del Sistema General de Infraestructuras que hay que mantener obligatoriamente tanto en su ubicación y forma como en su cota de terreno. En concreto la Parcela denominada D perteneciente al Consorcio de Aguas dispone de dos edificaciones destinadas a Distribución de Agua y Edificio de Gas de Alta Presión situadas al borde mismo de la carretera BI-3.736 que deben de ser mantenidas en su ubicación actual tanto física como topográfica. Esta parcela nos marcará la pendiente de este tramo hasta el límite Sur, siendo el resto del Sector hasta alcanzar la cota 115 de pendiente variable sin superar el 6%.

Para conseguir que la intervención que se plantea disponga de unas pendientes razonables, ya que no hay que olvidar que estamos ascendiendo por la ladera de un monte, no hay otra solución que desviar el trazado de la carretera BI- 3.736 de forma que disponga de más longitud de desarrollo para salvar las diferencias de cota, pero siempre teniendo presente las limitaciones mencionadas en el apartado anterior.

Por tanto la cota +131.50 donde se ubica el acceso a la caseta de gas debe de ser mantenida y unida con la +151 que es la cota del final del ámbito y continuación de la carretera BI- 3.736. En el plano nº 10 de Perfiles Longitudinales se hace un estudio de las diferentes pendientes que se pueden realizar para unir ambas cotas comenzando por una pendiente continua del 7%. En la superposición con la configuración del perfil del vial actual se comprueba que hay zonas en las que se necesitan rellenos de más de tres metros, lo que plantea graves problemas para realizar la transición con los colindantes o con la propia parcela del Consorcio. Se realizó consulta al Consorcio para ver la posibilidad de cambio en la topografía de la misma, con el resultado de la imposibilidad de realizar ningún cambio en ella, por la previsión de ubicación de dos depósitos de agua de abastecimiento a Bilbao a una cota determinada que imposibilitaba dicho cambio. Así mismo se hace un estudio con pendiente del 8% y del 9% no uniforme donde también se comprueba la existencia de importantes rellenos.

Por todo ello en la solución propuesta se plantea una pendiente no uniforme distribuida en varios tramos: tramo 1 de una longitud aproximada de 153 m. con una pendiente constante del 10%, para adaptarse lo más posible al perfil actual, un segundo

tramo 2 de una longitud aproximada de 141 m. que llega a la cota 131 m. con una pendiente constante de 4%, un tramo 3 de una longitud aproximada de 138 m. con pendiente constante del 6%, y un tramo 4 con longitud aproximada de 83 m. que dispone de una pendiente inapreciable. A partir de este tramo se mantiene el perfil existente actualmente en la carretera BI-3.736 en su conexión con la carretera Basurto-Kastrexana.

A nuestro parecer la solución planteada con pendiente máxima del 10 % en un tramo pequeño del sector, es la menos agresiva para la intervención que se plantea, ya que no conlleva ni grandes desmontes ni rellenos del perfil actual.

En lo que respecta a la ordenación propiamente dicha, debemos tener en cuenta las limitaciones antes mencionadas y en concreto las siguientes:

En el caso de aprovechar tal y como dice el informe las perspectivas de largo alcance visual bordeando el mirador Norte de la loma mediante paseo verde, ello implicaría también la realización del vial, aumentando considerablemente la dimensión de los mismos y produciendo una gran cantidad de rellenos y desmontes por las diferencias de cota al que dicho nuevo trazado obligaría, ya que la cota +131 tendría que seguir manteniéndose fija. Al incrementar el perímetro del trazado de la carretera y paseo, se disminuye de forma ostensible el terreno de parcelas privadas para la materialización de la edificabilidad disponible, ya que habría que duplicar el espacio para la vialidad, carretera BI- 3.736 y vial de servicio de la propia nave, a lo que habría que sumar los 12 m. que hay que mantener de distancia a las edificaciones desde el borde de la carretera.

La superficie del vial principal, junto con la superficie del vial de Sistema Local de Comunicaciones alcanza una superficie aproximada de 20.200 m², ya que hay que intervenir también a lo largo de la carretera Basurto-Kastrexana, por lo que la proporción es del 40% de las parcelas con edificabilidad. Si a eso le añadimos que parte de las parcelas privadas no pueden ser ocupadas por edificaciones debido a la topografía tan accidentada, hace que dicha proporción real sea superior a ese porcentaje.

La alternativa que se plantea mejora el trazado de la vialidad que se planteaba en el Plan General de Bilbao, en el que la única variación de trazado correspondía a la eliminación de la curva en forma de S existente una vez superados los edificios situados en la parcela del Consorcio de Aguas.

Así mismo se ha modificado ligeramente la ordenación haciéndola más permeable al disponer de menor volumetría, ya que parte de la misma se incorpora en la nueva regulación de las entreplantas, por lo que la nueva ocupación en planta es menor. También se han reajustado los límites de las parcelas para adaptarlas a los nuevos requisitos.

Es por todo ello que creemos que la alternativa que se presenta para su aprobación es la más equilibrada, tanto desde el punto de vista estricto de la ordenación, como de la posible viabilidad económica del Ambito, que soporta una gran cantidad de cargas por las diferentes afecciones de que dispone.

1- Se ha eliminado toda mención a los porches en el punto 3.2, ya que no se contemplan en este documento.

2.- Se ha modificado el art. 3.2 en lo referente a las edificabilidades urbanísticas computables en el siguiente sentido:

En plantas bajo rasante respecto de la cota de acceso a cada una de las parcelas de resultado, no computarán a efectos del aprovechamiento máximo autorizado aquellas superficies que se destinen de forma permanente al uso de garajes, trasteros e instalaciones propias de los edificios.

La rasante de acceso a cada una de las parcelas marcará la cota a partir de la cual se computa la edificabilidad. Por lo tanto la edificabilidad de las construcciones se ha calculado computando dos plantas en su integridad, aunque la que se encuentra en la cota de acceso a la parcela, o planta baja, se sitúe parcialmente bajo rasante.

Se ha modificado el párrafo de la hoja 29 de la memoria en el sentido:

La propuesta de Ordenación pormenorizada que se plantea, aún siendo válida, no excluye la posibilidad, dentro de las alineaciones máximas permitidas por las distancias a vialidad, plantear otras ordenaciones que materialicen la edificabilidad, no siendo necesario en tales casos elaborar un estudio de detalle complementario, siempre que mantengan los parámetros urbanísticos de la ordenación.

3.- Se ha dispuesto de una parcela para el Sistema Local de Equipamientos y otra para el Sistema Local de Espacios Libres en el extremo Sur del Sector al objeto de concentrar las dotaciones de la Red Local, y no dejar espacios residuales.

4.- Se ha dispuesto de una sección transversal de acera mínima de 2.50 m en todos los puntos del trazado.

5.- Se ha modificado el artículo 10.3.3 de la siguiente forma:

Cada una de las 4 parcelas o zonas privatizables se constituye como un Lote edificable. Si el proyecto de reparcelación aconsejase la subdivisión de alguna de las zonas edificables en parcelas independientes, la superficie mínima ocupada por la edificación será de 1.500 m², siendo la zona no ocupada por la edificación elemento común del conjunto.

6.-Se ha modificado el artículo 10.3.4 de la siguiente forma:

La ocupación máxima en planta sobre rasante será del 50% de la parcela resultante de la ordenación, y del 70% en la edificación bajo rasante.

7.- Se establece la regulación de las entreplantas en el artículo 10.3.7

Será posible la realización de entreplantas siempre que la altura útil inicial sea superior a 5,00 m.. La superficie construida de entreplanta para cada una de las plantas de los edificios, incluida la proyección de la escalera, no será superior al 20% de la superficie de cada una de las plantas, computando a efectos de edificabilidad computable. La altura útil mínima bajo la entreplanta será de 2.50 m., y el de la entreplanta creada será de 2.40..

8.- Se modifica el artículo 3.8 referente a vuelos de la siguiente forma:

Se permitirá cuerpos volados en planta primera en elementos singulares de fachada, como pueden ser esquinas, entradas etc.... El vuelo máximo permitido será de 1 m. respecto a la alineación de fachada.

9.- Se ha eliminado la referencia a tendidos aéreos del artículo 11

10.-Se ha reajustado el artículo 14 de la siguiente forma:

En cualquier caso, la alteración de estas alineaciones no producirá disminución de la superficie del sistema general ni local de espacios libres, ni producirá una disminución de la superficie de las subzonas locales de equipamiento público .

Igualmente, la alteración de estas alineaciones no producirá disminución de la superficie del sistema local viario.

11.- Se ha corregido el artículo 26

12.-La ficha del Sector Alto de Kastrexana marca que el ámbito dispone de una edificabilidad de 0.50 m²/m², con 54.900 m² de suelo computable, es decir 27.450 m² de edificabilidad, y un techo máximo de edificabilidad de 31.000 m² donde se incluyen los m² adjudicados a dotaciones.

En la práctica se han eliminado como suelo computable dos parcelas denominadas J e I, que han pasado a formar parte del Sistema General de Equipamientos, por lo que el suelo con aprovechamiento ha pasado a ser 51.239 m², por lo que manteniendo el coeficiente edificatorio de 0.50 m²/m², la edificabilidad computable pasa a ser 25.665 m², y siguiendo la proporción el techo máximo de edificabilidad pasa a ser 28.985 m², incluyendo los m² adjudicados a dotaciones.

Es decir el techo máximo edificable pasa a ser de 28.975 m², de los que 25.665m², es edificabilidad privada, y el resto, es decir 3.310 m² está destinado a dotaciones.

13.-Se crean dos parcelas para Equipamientos Públicos la S.L.E-12 y la S.L.E.L.-13, con respectivamente 3.310 m² y 3.824 m² de superficie, es decir el 13.55 % de la superficie del sector descontados los sistemas generales.

14.- Se aportan secciones longitudinales de los ejes viarios proyectados.

15. 16.17.-Se han redefinido las parcelas siguiendo las indicaciones contenidas en el informe del Area de Planeamiento.

18.-El vial del Sistema Local de Comunicaciones denominado ahora S.L.C.-11, pasa a disponer de una sección 9 m. para garantizar el tránsito de personas y vehículos.

19.-El perímetro de las fincas Z.I.T- 1 y Z.I.T.-3 se adaptara a la topografía del sector al realizar la valla de separación con el suelo no urbanizable.

20.- Los accesos a las parcelas de resultado se han homogeneizado con una dimensión de 12 m., tal y como figura en la documentación gráfica, disponiendo de una meseta mínima de 5 m para no ocupar calzada. Las puertas serán en su integridad correderas.

Hay que señalar, finalmente, que el informe del Área de Urbanismo, en su apartado de CONCLUSIONES, contiene una interpretación, a nuestro juicio excesivamente rigorista, del régimen de usos derivados del Plan General; de acuerdo con el informe, *“la normativa impone tres determinaciones de ordenación pormenorizada relativas a los garajes, las fachadas y la jardinería, que ponen en evidencia el carácter de Industria-Escaparate previsto para el Sector”*.

Vaya por delante que, como se ha justificado en los anteriores apartados, el presente Plan Parcial recoge adecuadamente los condicionantes del Plan General relativos a garajes, fachadas y jardinería. También parece claro que la ordenación del PP permite, sin restricción alguna, la implantación de la concreta actividad de Industria-Escaparate que se propugna en el informe.-

No podemos, sin embargo, compartir que ésa sea la única actividad que pueda permitirse en el Sector, ni que del PG pueda deducirse que la regulación de usos de todas y cada una de las parcelas resultantes haya de contener, necesariamente, el uso productivo y los complementarios de comercial y oficinas. El propio informe resulta, de alguna forma, contradictorio, cuando, por un lado afirma que el uso terciario podría considerarse, incluso, como principal, para señalar después que el de oficinas no puede independizarse en una parcela.-

Lo cierto es que, según el Plan General, el uso principal es el Productivo compatible con vivienda; también es cierto que el terciario, sin perjuicio de que también se regule como complementario, tiene carácter de uso permitido, con una limitación porcentual, (45%), sobre la edificabilidad total, pero sin más limitaciones. Desde luego, no parece poderse concluir que de las determinaciones del PG pueda concluirse que la única actividad permitida haya de ser la de industria-escaparate y que a dicho objetivo haya de encaminarse toda la regulación de usos de las parcelas privadas.-

Semejante limitación pondría seriamente en peligro las posibilidades reales de ejecución del plan, puesto que no parece previsible que exista demanda de tan concreta actividad para absorber la edificabilidad prevista en el mismo. La sostenibilidad económica del Plan se vería comprometida si el único destino de las edificaciones hubiera de ser el señalado en el informe.

A nuestro juicio, los criterios básicos del PG quedan suficientemente recogidos en las determinaciones normativas sobre composición arquitectónica de los edificios, que, en sí misma, penaliza la implantación de actividades industriales. Pero, respetados dichos criterios, no existe fundamento suficiente para prohibirlas. Por el contrario, el PP debe ofrecer posibilidades de instalación de actividades diversas que respeten dichos criterios y, naturalmente, las normas positivas de usos del PG. Todo lo cual, se respeta, a nuestro entender, en la normativa de usos propuesta en este documento.

I.- ANEXO MEMORIA

1. INTRODUCCION

1.1 ANTECEDENTES

El Plan General de Bilbao incluye entre sus determinaciones la previsión del desarrollo del suelo urbanizable productivo Industrial, denominado Sector Alto de Kastrexana, comprendido entre el Barrio de Altamira, la carretera de Basurto a Kastrexana, el corredor del Cadagua y los caminos de Kobeta y locales, cuyo desarrollo ha de ser llevado a efecto mediante la redacción, tramitación y aprobación del correspondiente Plan Parcial.

El Plan General de Bilbao fue aprobado definitivamente con fecha 27-12-1994 y publicado en el BOB de fecha 29-06-95. Así mismo el Sector objeto del presente documento fue objeto de una Modificación Puntual del PGOU de Bilbao, que fue aprobada con fecha 15 de Marzo de 2002, marcando las directrices de ordenación.

El documento que ahora se redacta, corrige al ya presentado en Diciembre y Junio de 2016 y 2017 respectivamente en el Ayuntamiento de Bilbo, modificando y completando aquellos puntos requeridos por los técnicos municipales, por lo que el presente documento de Plan Parcial Sector Alto de Kastrexana, establece la ordenación pormenorizada de dicho Sector, en base a los parámetros urbanísticos previamente determinados por el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao y su Modificación Puntual correspondiente.

La documentación del presente Plan Parcial, de conformidad con lo establecido en el art. 68 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco (LSU), incluye la Memoria informativa y Justificativa, estudio de directrices para su ejecución, Normas Urbanísticas, Estudio de Viabilidad Económica Financiera, planos de información y planos de Ordenación pormenorizada.

Por lo que al procedimiento se refiere, tal y como se indica en los artículos 95 y ss de la Ley 2/2006, una vez aprobado inicialmente el documento por el Ayuntamiento de Bilbao, se someterá a información pública mediante su publicación en el Boletín Oficial de Bizkaia y en, al menos uno de los periódicos de mayor circulación del Territorio, por un plazo mínimo de 20 días a partir de la última publicación, a efectos de que por quien lo considere oportuno, formule las alegaciones que considere pertinentes.

A la vista del resultado de la información pública y del informe del equipo redactor del Plan Parcial, el Excmo. Ayuntamiento de Bilbao acordará la aprobación definitiva con las modificaciones que, en su caso, procedieran. En caso de que dichas modificaciones se consideraran sustanciales se procedería a abrir un nuevo trámite de información pública, antes de su aprobación definitiva.

Aprobado definitivamente el documento, se preparará, en su caso, un Texto Refundido que recoja, las modificaciones que se hubieran introducido en el acuerdo plenario. Dicho texto normativo deberá publicarse en el Boletín Oficial de Bizkaia, y una vez diligenciado, quedará a disposición de cualquier ciudadano, como planeamiento urbanístico vigente.

1.2 ENCARGO

El encargo del presente Plan Parcial ha sido realizado al equipo formado por el arquitecto D. Gabriel Barrueco Aguirre y el abogado D. Fulgencio Gutierrez-Solana, por parte de la mercantil Astarloa Gardoki S.L. , C.I.F. 95760443, con domicilio en Polígono Iru-bide, parcela nº 5, 1º, Crta. Bilbao-Galdakao, s/n., representada por Dña. Oihana Miren Urrutikoetxea Garcia con D.N.I. 78877632-Y, y el mismo domicilio a efecto de notificaciones, como propietaria mayoritaria del sector, con la finalidad de dar cumplimiento a las determinaciones contenidas en el Planeamiento general y de ordenar pormenorizadamente el Sector denominado Área de Ordenación Remitida del Sector Alto de Kastrexana delimitado en el Documento de Modificación Puntual del PGOU de Bilbao aprobado con fecha 15 de Marzo de 2002.

Además, para la redacción del presente Plan Parcial, se ha encomendado la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental a la empresa KIMAR, en el que se establezcan las medidas correctoras en materia de tratamiento de taludes y desmontes que se produzcan y de la protección paisajística, teniendo en cuenta su posición dominante sobre Bilbao y su condición de antesala del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes de Kobeta.

Igualmente se ha encargado un estudio de la calidad del suelo que garantice que no existen riesgos para la nueva utilización de los terrenos derivados de la contaminación del suelo, y la gestión adecuada de las posibles tierras a excavar, así como estudio a empresa especializada para medir el impacto acústico de la actividad.

1.3 EQUIPO REDACTOR

Este documento ha sido redactado por el arquitecto D. Gabriel Barrueco Aguirre, colegiado 1436 en el C.O.A.V.N., contando con la colaboración del letrado D. Fulgencio Gutierrez-Solana.

1.4 JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION.

La redacción del presente Plan Parcial viene justificada por la necesidad de cumplimentar el proceso urbanístico establecido en la Ley del Suelo para este tipo de suelo, proceso que continuará con la tramitación y aprobación del Plan Parcial, PAU, Proyecto de Concertación y Proyecto de Urbanización.

De acuerdo con el contenido del Planeamiento General de Bilbao, la ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable Productivo Industrial de todo el Area de Ordenación Remitida Sector Alto de Kastrexana, se efectuará a través de un único Plan Parcial.

En el momento actual, y a pesar de la crisis económica de los últimos años, parece que la demanda de suelo de actividad económica repunta en el entorno del municipio de Bilbao, razón por la que se ha decidido desarrollar el presente Plan Parcial desde la iniciativa privada, siempre contando con el apoyo y la colaboración de la Administración.

La utilización adecuada del suelo, la mejora de las infraestructuras, la facilidad o simplicidad de la gestión urbanística, la adecuación de la superficie edificable a la realidad

y circunstancias actuales, hacen que la tramitación de este documento pretenda aunar esfuerzos en beneficio del uso público y apoyándose en la capacidad de gestión privada.

La estructura de la propiedad del suelo, en este Sector en concreto, que dispone de pocos propietarios, hace que la gestión y desarrollo del planeamiento con la colaboración entre la Administración y el administrado, permitan la obtención de un resultado para todos eficaz.

1.5 ALCANCE Y CONTENIDO.

El documento de Plan Parcial que se presenta, tiene por objeto la ordenación pormenorizada del Area de Ordenación Remitida del Sector del Alto de Kastrexana en Suelo Urbanizable no Programado en esta área del Municipio de acuerdo a las condiciones generales de ordenación establecidas en el **Título IX-Condiciones Particulares del Planeamiento de Desarrollo-Capítulo III-Sección Novena, artículos 9.3.55 a 9.3.63 del Plan General** De Ordenación Urbana de Bilbao.

El Plan Parcial se ha basado en las especificaciones requeridas en los **Artículos 67 y 68 de la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo del País Vasco, y en las recomendaciones del Artículo 45 del Reglamento de Planeamiento y su Anexo.**

Artículo 68. Ley 272006 Contenido de los Planes Parciales

- a) Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de la 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 ordenación y gestión de la ejecución.
- e) Normas urbanísticas de desarrollo del plan general.
- f) Estudio de viabilidad económico financiera.

Artículo 45. Reglamento de Planeamiento (Contenido Planes Parciales)

- a) Delimitación del área de planeamiento.
- b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en las que se divide el territorio.
- c) Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, también públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
- d) Fijación de reservas de terreno para centros culturales y docentes públicos y privados, en la proporción mínima que establece el Reglamento para este tipo de suelo.

- e) Trazado y características de la red de comunicaciones propia del Sector y de su enlace con el Sistema General de Comunicaciones, señalando alineaciones y rasantes y previsión de aparcamientos en la proporción mínima que exige el Reglamento.
- f) Características y trazado de las galerías y redes de servicios.
- g) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

1.6. TRAMITACION.

- El desarrollo y tramitación del Plan Parcial puede realizarla cualquier persona física o jurídica propietaria del suelo del Sector. En el caso que nos ocupa, corresponde a la mercantil ASTARLOA GARDOKI S.L., titular mayoritario de los terrenos objeto de desarrollo.
- El Ayuntamiento de Bilbao acordará o denegará motivadamente este avance realizando todas las recomendaciones y alegaciones que estime oportuno, que serán trasladadas por el equipo redactor al documento definitivo del Plan Parcial para su tramitación.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR OBJETO DEL PLANEAMIENTO.

El Sector objeto de la ordenación comprende una superficie de suelo situada entre el Barrio de Altamira, la carretera de Basurto a Kastrexana, el corredor del Cadagua y los caminos de Kobeta y locales, con una posición dominante sobre Bilbao, siendo la antesala del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes de Kobeta.

La carretera BI-3.736 atraviesa el sector, por lo que existen parcelas a ambos lados de la misma, debiendo la futura ordenación que se plantea adaptarse lo más posible en cuanto a cotas de nivel a la misma, ya que dicha carretera continúa y comunica con el espacio Libre de Kobeta y el barrio de Altamira, por lo que la rasante inicial y la rasante de la parcela de Infraestructuras del Consorcio debe de mantenerse.

Resulta un sector de forma irregular que comprende los antiguos terrenos donde se ubicaban las empresas Beyena y Pepsi-Cola que coronan la ladera, creando unas plataformas que disponen de unas magnificas vistas sobre el entorno colindante, así como terrenos calificados por el plan como Sistemas Generales de Infraestructuras donde se ubica un depósito de agua para suministro del Municipio e instalaciones del Consorcio de Aguas. Las edificaciones de Beyena y Pepsi ya han sido ya demolidas por el peligro que entrañaba que las mismas fueran ocupadas de forma irregular, por lo que actualmente el solar se encuentra limpio de edificaciones. Dichas demoliciones han sido realizadas por indicación del Ayuntamiento, por lo que su coste deberá ser repercutido

como gasto de urbanización a los propietarios de suelo con aprovechamiento patrimonializable en función de su porcentaje de participación inicial en el Sector, cuando se realice el correspondiente Proyecto de Reparcelación y Urbanización.

De igual manera y en su cara sur-este y limitado por la carretera Basurto a Kastrexana y la A-8 existen dos parcelas colindantes, que han sido ya efectivamente incorporadas al sistema general de espacios libres foral en ejecución de las obras de los nuevos accesos a San Mamés. Así mismo ya ha sido realizada la parte de acera de 3.50 metros en el tramo afectado por las mencionadas obras y que se corresponde con la carretera de Basurto a Kastrexana. El Plan Parcial ha de recoger estas circunstancias, reconociendo a dichas parcelas el carácter de sistema general preexistente y, en consecuencia, deduciendo su superficie de los terrenos con derecho a aprovechamiento, que pasan de 54.900 a 51.329 m², por lo que el techo de edificabilidad del Sector pasa, en la misma proporción, de 31.000 m² a 28.975 m², materializando el P.P. 25.665 m² edificabilidad lucrativa.

Así mismo existen dos pequeñas edificaciones, que se mantendrán debido al coste y las dificultades técnicas que conlleva su traslado, en la que se ubican instalaciones de la red de agua, e instalaciones de gas de alta presión. La ordenación que se propone, mantiene todas estas instalaciones en su ubicación actual, así como la rasante.

En la cara suroeste del Sector, al borde derecho de la carretera BI- 3.736 existe una parcela sin aprovechamiento calificada como de Sistemas Generales de Infraestructuras y cuyo propietario es el Consorcio de Aguas. Dicha parcela reajusta su límite, pero mantiene tanto sus instalaciones, como su superficie, ya que en ella tiene previsto el Consorcio la futura ubicación de dos grandes depósitos de suministro de agua para el Gran Bilbao. Igualmente se mantienen, aunque reajustando ligeramente sus límites por motivos de la nueva ordenación, las parcelas del Sistema General de Infraestructuras correspondiente al depósito de aguas.

La orografía del Sector es muy accidentada con una cota de +93.50 en su extremo sureste y +170 en el punto más desfavorable, existiendo actualmente plataformas donde se sitúan las edificaciones existentes en la cota +125 y +130.

La superficie bruta del ámbito es de 101.100 m² según ficha del Sector y medición realizada sobre levantamiento topográfico facilitado por el Ayuntamiento, superponiendo los límites indicados en el Plan, con los reajustes propios de la adaptación a la estructura parcelaria del suelo, de los que **21.000 m² corresponden con Sistemas Generales de Infraestructuras, 28.771 m² corresponden con Sistemas generales de Comunicaciones** y el resto, es decir **51.329 m² con parcelas patrimonializables**, pudiéndose modificar ligeramente las superficies que corresponden a cada uno de ellos respecto de la ficha incluida dentro del P.G.O.U. de Bilbao cuando se realicen las oportunas comprobaciones de linderos y titularidades.

Aunque el Plan General de Bilbao en su Plano de Estructura Orgánica y Usos Globales califica parte de la vialidad existente como dentro del Uso Global Productivo, el Plan Parcial considera esta vialidad como parte del Sistema General de Infraestructuras, dado que dicha vialidad es parte de la comunicación con el Alto de Kobetas y forma parte realmente de las comunicaciones del municipio, por lo que la misma no puede disponer de aprovechamiento ya que entraría en contradicción con la descripción que hace del ámbito el propio Plan General, Artículo 9.3.55, que señala que la superficie que corresponde a

Sistema General de Comunicaciones es de 28.771 m². Dicha superficie solo es posible si consideramos toda la vialidad existente como S.G.C.. De igual manera la superficie de suelo con aprovechamiento que asciende según la mencionada ficha a 51.329 m², coincide con el topográfico de parcelas aportado por el propio ayuntamiento, y que no incluye a la vialidad como Uso Global Productivo.

°En resumen:

- Superficie Bruta del Sector 101.100 m²
- Superficie Sistema General de Infraestructuras 21.000 m²
- Superficie Sistema General de Comunicaciones 28.771 m²
- Superficie suelo con Aprovechamiento 51.329 m²

2.2 ESTADO ACTUAL DEL SUELO Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

En las fotos que se aportan, se observa que ha sido derribado el edificio donde desarrollaba su actividad la empresa Iparlat y el edificio residencial situado en el extremo Este de la parcela, al borde de la carretera Basurto-Kastrexana, estando actualmente también derribado el inmueble donde se ubicaba la empresa Pepsi-Cola.

Existen en el Sector unas construcciones de poca entidad para servicio de infraestructuras, como es depósito de agua, instalaciones del Consorcio de Aguas, instalaciones Red de Gas alta presión, que se mantendrán dada el coste y complejidad de su cambio de ubicación.

Así mismo existen unas torres de alta tensión que atraviesan la parcela, estando previsto en el futuro Proyecto de Urbanización su soterramiento.

Las edificaciones existentes, que no se sitúan en terrenos calificados como de Sistemas Generales de Infraestructuras han sido ya demolidas por estar en situación de fuera de ordenación y ser un peligro para las personas.



Foto 1 AREA



FOTO 2-AREA



FOTO 3-AREA



FOTO 4-AREA



FOTO 5-ESTADO ACTUAL



FOTO 6-ESTADO ACTUAL



FOTO 7-ESTADO ACTUAL

2.3 PLANEAMIENTO VIGENTE. AREA DE ORDENACIÓN REMITIDA DEL SECTOR DEL ALTO DE KASTREXANA. (SU)

Planeamiento Vigente. Delimitación del ámbito del Sector Alto de Kastrejana

Artículo 9.3.55.-Ambito

El sector del Alto de Kastrexana se encuentra comprendido entre el Barrio de Altamira, la carretera de Basurto a Kastrexana, el corredor del Cadagua y los caminos de Kobetas y locales. Su delimitación exacta figura en los planos de Clasificación y Calificación. Su superficie es de diez coma once (10,11) Hectáreas aproximadamente, de las cuales dos coma una (2,1) Hectáreas se corresponden con Sistemas Generales de Infraestructuras, y cinco coma cuarenta y nueve (5,49) son suelo computable, siendo el resto Sistema General de Comunicaciones.

Artículo 9.3.56-InstrumenTo de Desarrollo.

El Sector se desarrollará mediante un Plan Parcial, que deberá mantener al menos una superficie destinada a Sistemas Generales de Infraestructuras equivalente a la que se halla en la actualidad destinada a ese uso.

Además de la documentación exigida por la reglamentación vigente deberá contener un Estudio de Impacto Ambiental, en el que constará una investigación de la calidad del suelo que garantice que no existen riesgos para la nueva utilización del terreno derivados de la contaminación del suelo, y la gestión adecuada de las posibles tierras a excavar, así como se establezcan las medidas correctoras en materia de tratamiento de taludes y desmontes que se produzcan y de protección paisajística, teniendo en cuenta la posición dominante sobre Bilbao y su condición de antesala del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes de Kobeta.

Artículo 9.3.57-Aprovechamiento Tipo.

El Aprovechamiento Tipo es de cero coma cincuenta(0,50) metros cuadrados de Uso Productivo en varias plantas por metro cuadrado de suelo, excluido el de los Sistemas Generales y Locales existentes, y el techo máximo de la edificación será de treinta y un mil (31.000) metros cuadrados incluidos los adjudicados a dotaciones e infraestructuras resultantes de la ordenación.

Artículo 9.3.58-Usos.

1. Uso Principal, el Productivo en Situación 1, Industrial compatible con vivienda.

2. Usos Permitidos.

Equipamiento (Uso 3)

Situación 1,deportivo

Situación 2, docente

Situación 3, servicios funerarios

Terciario(Usos 7 y 9)
Situación 1, oficinas

3. Usos Complementarios.

a) En última planta:

Residencial Situación 3, Vivienda aneja, con un máximo de una (1) por instalación.

b) En las plantas baja y altas:

Terciario(Usos 7 y 9) Situación 1, Oficinas con las limitaciones que se establecen en el art. 6.3.54 y en Situación 2, Comercial al por menor de carácter no concentrado y en general todos aquellos relacionados directamente con la actividad productiva a la que sirven.

Productivo. (Usos 8 y 9) Situación 2, exclusivamente talleres de reparación mecánica dedicados a chapa, pintura o banco de pruebas de motores, vinculados a un comercio de venta de vehículos a motor, nunca autónomos, sino vinculados al uso principal o permitido, pudiendo desarrollarse también en primera planta de sótano, siempre que se cumpla la reserva obligada de plazas de aparcamiento.

c) En todas las plantas.

Usos 7 y 9. Situación 1, local de garaje o aparcamiento vinculado a la actividad.

4. Usos Prohibidos:

Se prohíben como usos permitidos todos aquellos que no estén expresamente autorizados, incluso el resto de los productivos.

Artículo 9.3.59.-Limitaciones a los usos.

1.- El Plan establecerá la reglamentación de usos que estime necesaria para una correcta materialización de su ordenación.

2.- El Uso Terciario, como uso permitido no podrá superar el cuarenta y cinco (45%) por ciento del total del aprovechamiento permitido.

Las restantes limitaciones de los usos se ajustarán a las condiciones particulares reguladas en el título correspondiente de las normas con las excepciones contenidas en el art. 9.3.58 y presente.

Artículo 9.3.60- Coeficientes de ponderación.

El Plan Parcial unificará los coeficientes de ponderación correspondiente al Uso Terciario con el Uso Productivo Varias Plantas correspondiente a Area de Reparto en Situación 2, uno como cincuenta (1,50), siendo este la referencia para el resto de Usos.

Artículo 9.3.61- Condiciones Urbanísticas.

1.- El Plan Parcial deberá ordenarse respetando al máximo el carácter paisajístico del entorno.

2.- La accesibilidad al ámbito se realizará a través de las conexiones existentes, no permitiéndose incorporaciones adicionales. Así mismo la línea de edificación se deberá retirar respecto de la carretera BI-636, un mínimo de 25 m. a partir de la arista exterior de la calzada del ramal más cercano, y respecto a la carretera BI-3.736, un mínimo de 12 m. medidos desde la arista exterior de la calzada actual.

3.- La carretera de Basurto a Kastrexana, BI-636, y el Camino de Kobeta, BI-3736, y la vialidad interna incorporarán en su sección transversal una acera-paseo arbolada de cinco(5) metros.

La acera paseo se conectará con el paso peatonal existente en el enlace del corredor del Cadagua.

4.- La altura máxima recomendada de la edificación será de dos plantas, pudiendo justificar hasta un máximo de tres cuando de ello se deduzca una notable mejora de la imagen.

Las alturas parciales tendrán como referencia las previstas en los art. 7.4. y 7.4.5 de las normas urbanísticas. Cuando por razones funcionales se alteren estas alturas parciales o se adopten soluciones de llobi de doble altura, dichas soluciones no permitirán sobrepasar la altura total resultante de la norma de las parciales reglamentarias.

Las instalaciones realizadas en cubierta tendrán el mismo tratamiento constructivo del resto de las plantas. Si el edificio fuera de tres plantas, estas instalaciones se desarrollarán en la tercera planta, no admitiéndose en esta instalaciones volumétrica.

5.- La ocupación máxima en planta será del cincuenta(50%) por ciento de la parcela resultante de la ordenación, y del espacio libre restante un tercio al menos se destinará a arbolada sobre terreno natural.

6.-El cumplimiento del estándar de dotación de plazas de garaje se realizará necesariamente en planta de sótano, cuya ocupación en planta no sobrepasará el setenta(70%)por ciento de la parcela.

7.- Tanto la edificación como la urbanización se realizarán con materiales de calidad y de mayor resistencia a los agentes atmosféricos, citando a modo de ejemplo el vidrio, acero inoxidable, carpintería lacada, enchapados pétreos, bordillos graníticos, cerámicas vidriadas, etc..

Artículo 9.3.62. Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación previsto es el de Compensación, si bien de forma justificada el propio Plan Parcial podrá establecer otro sistema.

2.4 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES.

a) Red Viaria:

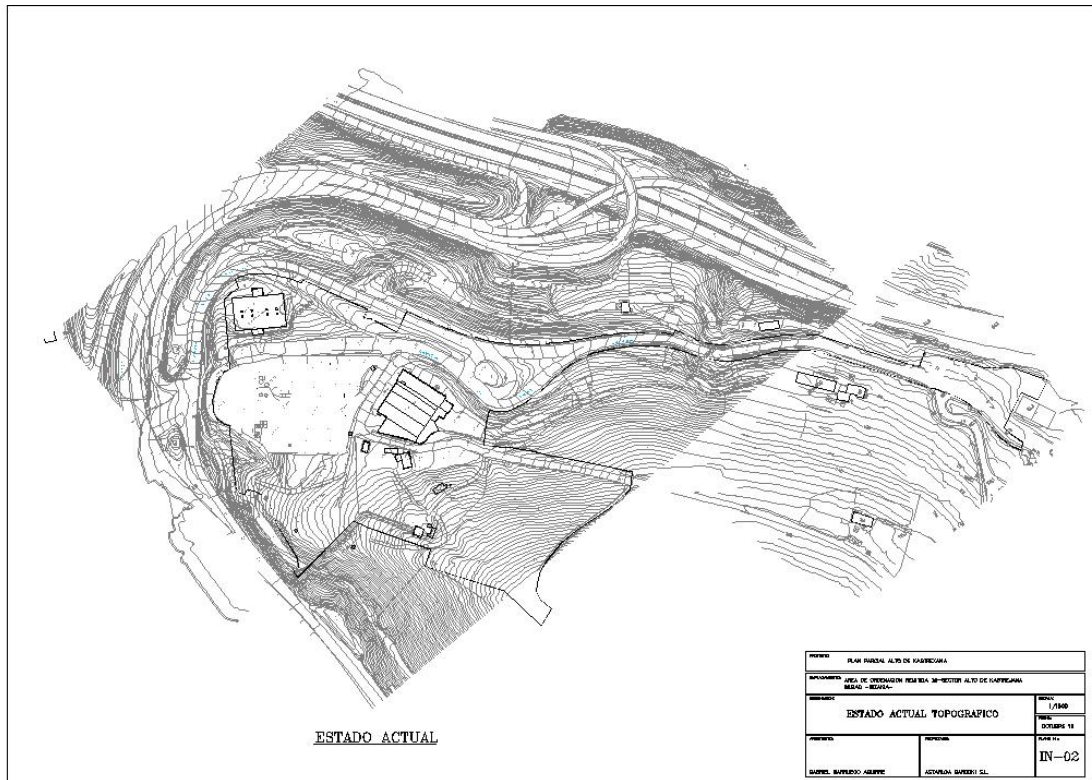
Hasta la aprobación de la Modificación del P.G.O.U. de Bilbao en lo referente al Sector objeto del presente documento, este suelo tenía la consideración de no urbanizable, pero disponía de una red viaria de comunicación con Bilbao como es la carretera de Basurto a Kastrexana BI-636, y su comunicación con la BI- 3.736 que lo comunicaba con el espacio de Kobeta y el barrio de Altamira. Por el interior del mismo existe algún pequeño camino para acceso a las diferentes instalaciones que jalonan el Sector. Esta red viaria existente se adscribe en el Plan Parcial como Sistema General de Infraestructuras para poder cumplir con las superficies y parámetros de edificabilidad marcados en la ficha.

La vialidad interior de las parcelas que se ubicaban en el sector se hacían siempre dentro de los límites de la misma.

El Plan Parcial modificará el trazado de la BI-3.736 al objeto de garantizar una mejor accesibilidad del ámbito tanto rodada como peatonal, eliminando las pendientes actuales de la vialidad en torno al 16%, que pasan a ser del 8%, manteniendo la rasante del comienzo de la carretera BI-3.736 (+122) y la rasante de la vialidad actual en la parcela del Sistema General de Infraestructuras perteneciente al Consorcio de Aguas (+133). Así mismo con esta modificación garantizamos una la correcta circulación y maniobrabilidad del tráfico pesado, para lo cual se dotará a la vialidad de las dimensiones suficientes, que posibiliten el giro de los camiones en las condiciones adecuadas para el acceso a las nuevas parcelas y sus correspondientes incorporaciones. Así mismo se elimina una curva en S en el límite superior del Sector que limitaba la visibilidad del mismo.

Tal y como se ha comentado anteriormente, debido a la nueva ordenación que se plantea, se reajustan los límites de las parcelas destinadas a Sistema General de Infraestructuras, en concreto la parcela correspondiente al Consorcio de Aguas, y la parcela origen F, pero se mantiene la condición impuesta en la ficha del ámbito de mantener la superficie total destinada a S.G.I.

Acompañamos la topografía actual del Sector.



El Sector del Alto de Kastrexana se apoya en el trazado de los viales ya existentes, modificando ligeramente su trazado en su conexión con el Sistema General E,L, y Z.V. de Kobeta, pero manteniendo su rasante, completando su urbanización mediante la realización de aceras, una de ellas arbolada de 5 m. de ancho que recorre perimetralmente todo el ámbito y comunica con el corredor del Cadagua y con el camino Kobeta. Por lo tanto el Sector se apoya en el vial que transcurre junto al límite inferior del Sector carretera Basurto-Kastrexana BI-636, para luego continuar por un segundo vial Camino Kobeta BI-736 que sube hasta la zona superior del ámbito y conecta con el Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes de Kobeta.

b) Servicios Urbanos.

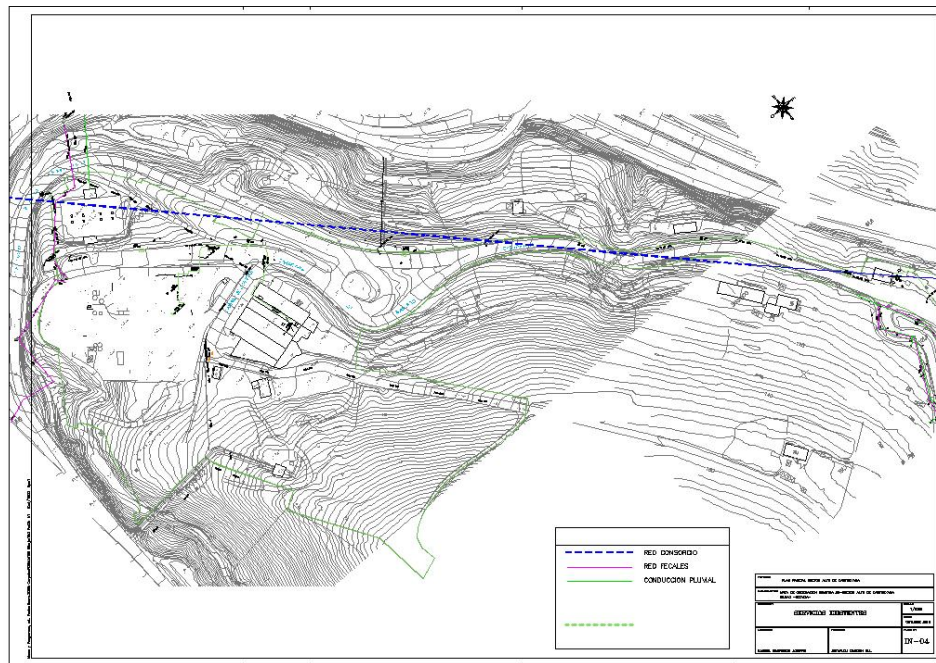
Tal y como se ha mencionado anteriormente, el ámbito del sector está sin urbanizar, pero existen redes de infraestructuras de carácter territorial que atraviesan el sector, además de encontrarnos también con redes que dan servicio a las edificaciones existentes. La disposición, trazado y características de los elementos constitutivos de estas redes ha sido solicitado a cada uno de los organismos competentes, quedando definidos gráficamente en los planos de información correspondiente que se aportan.

b.1) Red de Saneamiento: Actualmente existe dentro del ámbito una red de saneamiento de fecales de P.V.C. diámetro 400 que nace de las edificaciones actualmente en uso situadas en el extremo Norte conectando con red municipal que discurre por el lado Norte del sector. Así mismo existe red de pluviales de P.V.C. de

diámetro 500 que nace del depósito de agua existente situado en el extremo Norte. El sector es atravesado de Norte a Sur por un interceptor del Consorcio.

En el extremo sur-este del ámbito existe saneamiento de pluviales y fecales que proviene del Barrio Altamira y desciende por la carretera de Basurto a Kastrexana, siendo este el punto donde probablemente haya que dirigir el nuevo saneamiento que resulte del Proyecto de Urbanización.

En caso de que estas redes se muestren insuficientes, el Plan Parcial deberá recoger las conexiones a las redes capaces de recoger los vertidos que se generen.



b.2) Red de Abastecimiento de agua:

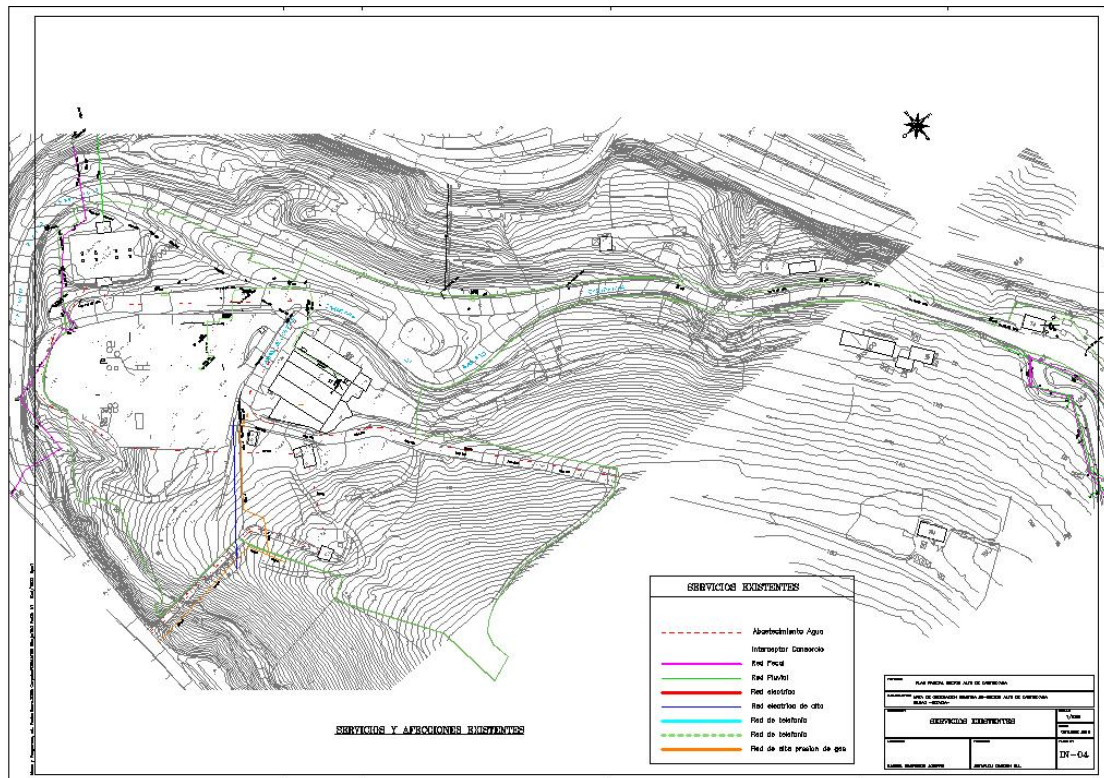
En el Sector existen dos redes de suministro de agua. Una pertenece al Consorcio de Aguas y la otra es la propia red de abastecimiento municipal.

Red Consorcio de Aguas: Llega al Sector por su lado NorOeste con tubería de hormigón en superficie proveniente del pantano de Ordunte. Dicha red llega a caseta existente en la parte superior de la parcela del Consorcio, de donde sale un tubo de hormigón de diámetro 900 ya enterrado que llega a construcción del Consorcio existente al borde de la carretera BI-3.736 de donde sale otra conducción de fundición de diámetro 400 que atraviesa el Sector en dirección Oeste, hace un giro de 90° y sale del Sector en dirección Barrio de Kastrexana.

Red Municipal de Abastecimiento: De la caseta existente del Consorcio en la parte superior del Sector, sale un tubo de fundición diámetro 400 que deriva en dos, uno

bordeando el Sector llega al depósito municipal existente donde mediante la estación de bombeo sale una red de fundición de diámetro 300 que discurre por el viario existente, carretera BI7.236,y continúa hasta Kobeta, ya fuera del ámbito objeto de este Plan.

Parece razonable mantener en lo posible el trazado existente, así como la sección nominal.



b.3) Red de Energía Eléctrica: Según plano aportado por Iberdrola el ámbito del Sector es atravesado por las siguientes redes:

Existen dos tendidos eléctricos aéreos que inciden en el ámbito. El primero consiste en un tendido de alta tensión que atraviesa de este a oeste el ámbito por un lateral del camino Kobeta, desviándose cuando llega al extremo Sur continuando la red fuera del Sector.

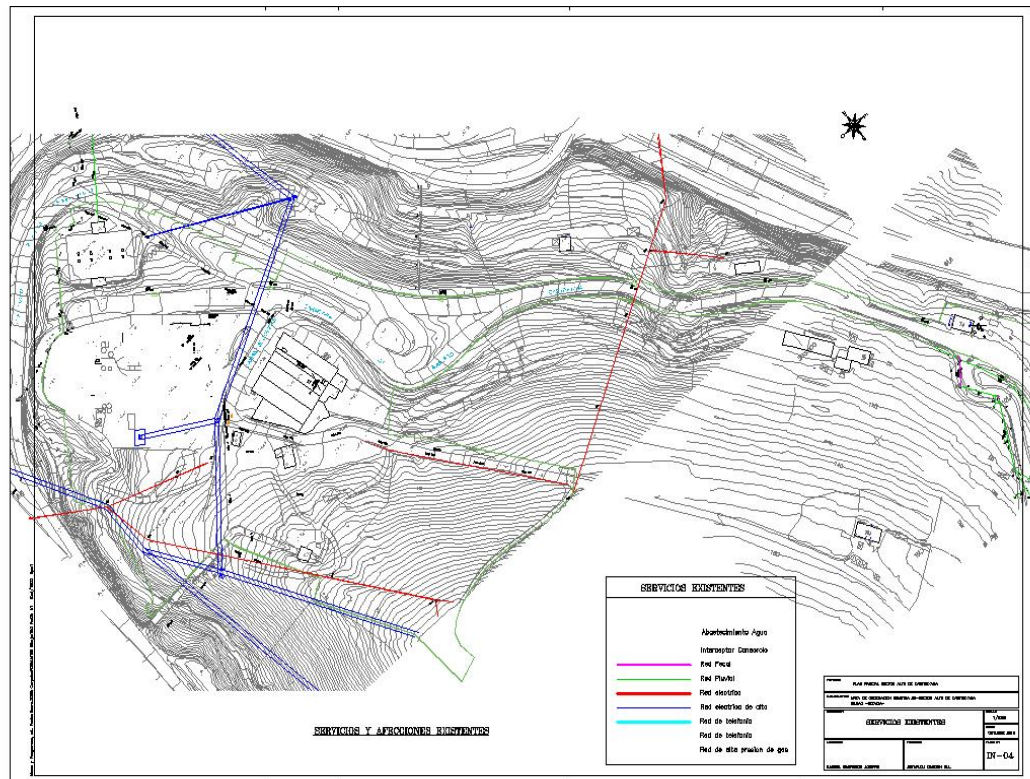
Existen dos torres metálicas de alta tensión dentro de los terrenos del Sector, habiendo ya solicitado un proyecto para su soterramiento, así como un transformador en la parcela donde actualmente existen edificaciones en uso.

El segundo consiste en un tendido de media tensión mediante postes situados en la cara suroeste, y en parte de la carretera BI- 3.736

Todas estas líneas aéreas deberán ser eliminadas cuando se elabore el Proyecto de Urbanización del Sector.

Para el desarrollo de este Sector será necesaria al menos la previsión de un Centro de Transformación que habrá de consensuarse con la compañía suministradora.

Hay que prever que varias de las parcelas propuestas sean consumidoras de baja tensión.

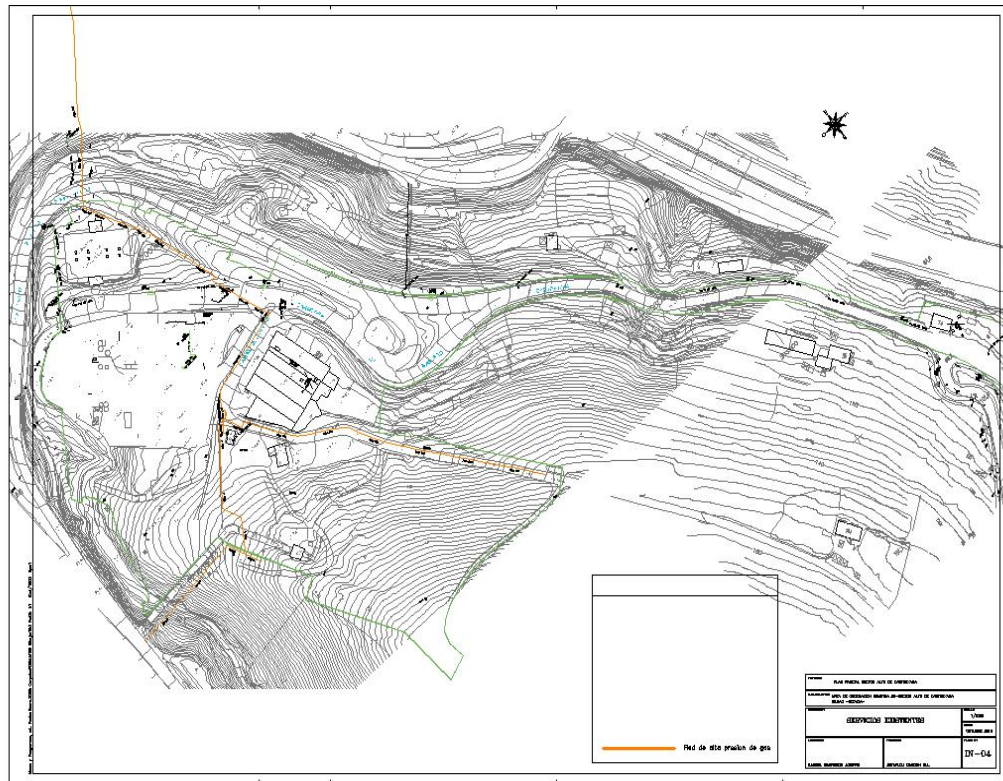


b.4) Red de Telefonía:

Según información facilitada por Telefónica, existe un tendido telefónico que llega por el extremo norte dando servicio a las dos edificaciones existentes.

Así mismo existe canalización telefónica de Euskaltel que llega igualmente por el extremo Norte del Sector, llega a la carretera BI- 3.736, y continua por ella en dirección Kobeta hasta abandonar el ámbito.

Se consultará con las dos empresas suministradoras a la hora de diseñar el nuevo trazado. Este trazado se procurará que sea conjunto para evitar la duplicidad de la red telefónica.



2.5 RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El presente Plan Parcial, se redacta de conformidad con los parámetros urbanísticos y condiciones de la ordenación establecidas en el Título IX-Condiciones Particulares del Planeamiento de Desarrollo-Capítulo III-Sectores en Suelo Urbanizable No Programado Sección Novena- Area de Ordenación Remitida del Sector Alto de Kastrexana contenidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao, teniendo en cuenta, no obstante, que las determinaciones de ordenación pormenorizada contenida en dichos instrumentos puede ser modificada a través del presente Plan Especial..

o

Area de Ordenación Remitida del Sector Alto de Kastrexana

	P.G.O.U. de BILBAO
Aprovechamiento tipo	0.5 m ² /m ²
Techo máximo edificable	28.975 m ²
Uso Principal	Productivo Situación 1
Ocupación máxima	50% parcela resultante
Nº Plantas	2
Sistema de Actuación	Compensación

Por último el Plan Parcial se dotará de las reservas y dotaciones marcadas por la Ley, que se traduce en una reserva de terreno para dotaciones públicas de la red de sistemas locales del 12% de la superficie del Sector descontados Sistemas Generales.

Igualmente, tal y como ya hemos comentado, se deberá mantener al menos una superficie destinada a Sistemas Generales de Infraestructuras equivalente a la que se halla en la actualidad destinada a ese Uso, (Parcelas iniciales A, D, F, G, del Cuadro 2.8 “ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO”, DE ESTA MEMORIA).

La Norma Foral de Carreteras 2/2011 nos marca que las líneas de servidumbre y de edificación de la ordenación, respecto a la A-8 y corredor del Kadagua deberán ser 50 m., y la línea de la edificación en las parcelas resultantes se deberá retirar respecto de la carretera BI-636, un mínimo de 25 m. a partir de la arista exterior de la calzada del ramal más cercano, y respecto a la carretera BI-3.736, un mínimo de 12 m. medidos desde la arista exterior de la calzada actual. Todo ello figura en el plano OR-8' que se aporta con la documentación gráfica.

Se dotará al ámbito de una acera-paseo arbolada de cinco metros, 3.5 m. de zona dura y 1.50 m de zona verde, tanto en la carretera BI-636 Y BI-3.736, como en la vialidad interna, según lo marcado en la ficha del Sector.

Los Usos del Suelo según el vigente P.G.O.U. transcritos en el apartado A.2.3 de esta Memoria son respetados en este Plan Parcial, sin perjuicio de las precisiones propias de la ordenación pormenorizada.¹

En otro orden de limitaciones debemos de destacar:

A. Condiciones Acústicas

La legislación acústica, a través del decreto 1367/2007 obliga a garantizar los estándares de calidad acústica, por lo que se ha encargado un estudio acústico de la situación actual del ámbito a la empresa AAC ACUSTICA, así como la previsión de objetivos acústicos en función de las intensidades de uso viario y de fuentes sonoras que se puedan producir en el sector. Atendiendo al uso predominante previsto del Sector Alto de Kastrexana, el area se ha de zonificar, atendiendo a los distintos tipos de áreas acústicas.

Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes

	Indice de ruido		
	Ld	Le	Ln
b. Sectores territorio con predominio uso suelo industrial	75	75	65

Artículo 14. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas acústicas

1.- En las áreas urbanizadas existentes se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:

a) Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la Tabla A, del Anexo II, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.

En estas áreas acústicas las administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado mediante la aplicación de planes zonales específicos a los que se refiere el artículo 25.3 de la ley 37/2003, de 17 de noviembre.

b) En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la Tabla A, del anexo II, que le sea de aplicación.

2. Para el resto de áreas urbanizadas se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la Tabla A del Anexo II, disminuido en 5 db.

Todo ello, incluido las Servidumbres Acústicas de las Carreteras Forales (Decreto 123/2012), figura en el documento que se presenta como parte de la documentación de este Plan Parcial.

B. Condicionantes Medioambientales.

Con el presente Plan Parcial se aporta un estudio de Impacto Ambiental, estableciéndose las medidas genéricas correctoras en materia de tratamiento de taludes y desmontes que se aplican en la ordenación y la posterior urbanización del Sector.

2.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La superficie bruta del Sector realizada sobre plano topográfico del Ayuntamiento de Bilbao es de 101.100,00 m². Esta superficie ha resultado de los límites indicados en el P.G.O.U. de Bilbao.

La estructura de la propiedad el suelo queda conformada de la siguiente manera con sus porcentajes de participación y aprovechamientos.

PLAN PARCIAL SECTOR ALTO DE KASTREXANA DE BILBAO

GABRIELBARRUECO-ARQUITECTO
FULGENCIO GUTIERREZ-SOLANA-ABOGADO

Finca	Titular	Sup. M2	Sup. Patrimonializable	Edificabilidad Inicial m2
A	Ayto. Bilbao	4.337 m2	S.G.I.	-----
B	Astarloa Gardoki S.L.	17.275m2	17.275m2	8.638 m2
C	Hmnos. Sainz de la Maza	10.066m2	10.066 m2	5.033 m2
D	Consortio Aguas	12.662m2	S.G. I.	-----
E	Astarloa Gardoki S.L.	7.048 m2	7.048m2	3.524 m2
F	Ayto. Bilbao	2.426m2	S.G.I.	-----
G	Ayto. Bilbao	1.575m2	S.G.I.	-----
H	Astarloa Gardoki S.L.	16.940m2	16.940m2	8.470 m2
I	Ayto. Bilbao	2.605m2	S.G.C	----
J	Diputación Bizkaia	966m2	SG.C	----
K	Ayto. Bilbao	936m2	S.G.C.	-----
L	Vialidad	24.264m2	S.G.C	-----
15% Cesión			Cesión	-----
TOTAL		101.100M2	51.329 M2	25.665 m2

Titulares Zonas con Edificabilidad Final:

Finca	Titular	Sup. M2	Edif.. inicial	Edif.. Final	% Urbanizac.	% Aprov.
B	Astarloa Gardoki	17.275m2				
E	S.L.	7.048 m2	20.632 m2	17.537 m2.	80,39%	68,33%
H		16.940m2				
C	Hmnos. Sainz	10.066m2	5.033 m2	4.278 m2.	19,61 %	16,67 %
15% Cs.	Ayto.	15% Cesión	-----	3.850 m2.		15 %
TOTAL		51.329 M2	25.665 m2	25.665 m2 .	100 %	100 %

Las posibles discrepancias que pudiera haber entre las mediciones indicadas y las que figuran en los títulos de propiedad serán solventadas en el preceptivo Proyecto de Reparcelación.

2.7 NORMATIVA SECTORIAL.

2.7.1. PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

No es de aplicación en nuestro caso concreto.

2.7.2. Plan territorial parcial del Bilbao Metropolitano.

El sector se encuentra incluido en el área funcional del Bilbao Metropolitano. El Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano establece en la definición del Modelo Territorial los desarrollos de nuevos suelos, estando incluidos aquellos a desarrollar en el presente Plan Parcial.

2.7.3. PTS Foral de Carreteras. Norma Foral de Carreteras del DFB (Normal Foral 2/2011)

Tendremos que acogernos a la Norma Foral 2/2011 de 24 de Marzo de Carreteras de Bizkaia

La BI-636 en el tramo que nos ocupa está clasificada como red naranja, Red Básica. La norma foral de carreteras establece:

Artículo 31.-Zona de servidumbre.

1. La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la mismas, delimitadas internamente por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y externamente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en las autopistas y autovías, vías para automóviles y las carreteras convencionales incluidas en las redes de interés preferente, y de 8 metros en el resto de carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Artículo 32.-Zona de afección.

1. La zona de afección de una carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas internamente por la zona de servidumbre y externamente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien metros en las autopistas, autovías, vías para automóviles y carreteras convencionales incluidas en las redes de interés preferente, y de cincuenta metros en las carreteras pertenecientes a la red básica, y treinta metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas ansias.

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del órgano competente de la Diputación Foral de Bizkaia, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Artículo 34.-Línea de edificación.

1. La línea de edificación es exterior a la zona de servidumbre y se sitúa a ambos lados de las carreteras a cincuenta metros en autopistas, autovías y vías para automóviles, a veinticinco metros en carreteras convencionales de las redes de interés preferente y básica, a dieciocho metros en carreteras de la red comarcal y complementaria y a doce en la red local, medidos desde la arista exterior de la calzada.

Ni la línea de servidumbre ni la de edificación del plan parcial se ven afectadas por las edificaciones planteadas en la ordenación del Plan Parcial. Se aporta plano OR-8' con la documentación gráfica en la que se marcan las líneas de edificación y servidumbre respecto de la A-8, Corredor del Kadagua y crta. Basurto-Kastrexan y BI.-3.736.

2.7.4. Servidumbres Acústicas de las Carreteras Forales (Decreto 213/2012)

Se aporta estudio complementario de Impacto Ambiental y Servidumbres Acústicas en documento anexo.

2.7.5. Afecciones del Plan Territorial Sectorial Ferroviario Gobierno Vasco.

Se ha consultado La documentación de dicho Plan Territorial, aportándose los planos nº 27 y 28 que son los más próximos AL Sector Alto de Kastrexana, y en ellos se aprecia que no afectan a los terrenos del Ambito. Se va a solicitar consulta oficial al organismo competente, y su contestación se aportará durante la tramitación Del Plan Parcial.

2.7.6. Afecciones Variante Sur Ferroviaria de Bilbao Del Ministerio de Fomento.

Se ha consultado el Estudio Informativo de La Variante Sur Ferroviaria de Bilbao elaborado por el Ministerio de Fomento, en concreto la conexión con Olabeaga, plano 6, en el que se aprecia que los terrenos del Sector Alto de Kastrexana no se encuentran afectados por dicha Variante Sur. Se aporta con el presente Plan Parcial copia del mencionado plano.

3 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

El objetivo prioritario de este Plan Parcial consiste en establecer la ordenación pormenorizada de todo el ámbito incluido en la delimitación del Sector, y regular la edificabilidad urbanística prevista para el Area de Ordenación Remitida del Sector Alto de Kastrexana.

Se han planteado diversas alternativas de ordenación y actuación, pero las condiciones orográficas, las del planeamiento municipal, las del planeamiento supra-municipal, y los intereses de los particulares, condicionan en tal grado la capacidad de ordenación, que se ha optado por aquella que da una mejor y más adecuada respuesta a todas las cuestiones que se han ido planteando durante la elaboración de este Plan Parcial.

La imagen que se aporta en los planos de imagen figurativa dentro de la documentación gráfica, son elementos de carácter orientativo, y por lo tanto, carentes de valor normativo.

Dada la orografía del ámbito y sus servidumbres, existen muchas dificultades para agotar la edificabilidad máxima, por lo que del encaje general de la propuesta, cabe señalar como elemento condicionador de la misma, el mantenimiento de varios sistemas generales que disponen de infraestructuras en funcionamiento, que ha habido que mantener, lo que condiciona el trazado general de la vialidad y su rasante.

El aprovechamiento del Sector de suelo urbanizable se calculará sobre la superficie del Sector, definida por el PGOU, detrayendo los Sistemas Generales

adscritos al mismo. La ordenación respeta las determinaciones estructurales vigentes en lo que a sistemas generales se refiere.

El aprovechamiento privado total del Sector es de 25.665 m2 con el uso productivo en situación 1 como uso principal y uso terciario oficinas como uso permitido, con la condición que el mismo no supere en ningún momento el cuarenta y cinco por ciento (45%) del aprovechamiento total del sector. El resto de usos permitidos se ajustarán a la ficha del Sector. En la propuesta que se plantea se fija un total de edificabilidad para cada zona de resultado, sin especificar la proporción de la misma para cada uso permitido, siendo el posterior Proyecto de Reparcelación y posterior Edificación el que fije dicha proporción, así como los coeficientes entre usos en caso de ser necesarios.

En lo relativo a carreteras, la posible afección viene determinada por el nuevo trazado de la BI-3736 al objeto de mejorar la accesibilidad del mismo, y eliminar aquellas pendientes que existen actualmente y que se consideran no aceptables. Igualmente se modifica ligeramente el trazado de la BI-3736 en su conexión con Kobetas al objeto de eliminar una curva que restaba visibilidad al ámbito.

La propia Normas del Plan marcan las afecciones del PTS Foral de Carreteras, que afectan a la línea de edificación, y que son respectivamente 25 m y 12 m, desde la arista exterior de la calzada actual, y que se mantendrán en el nuevo trazado de la vialidad.

Los criterios generales utilizados para la redacción del Plan podrían agruparse bajo los siguientes conceptos:

A Ordenación General

La ordenación propuesta toma como referencia inmediata el trazado de los viales actualmente existentes, Sistemas Generales, como son la carretera de Basurto a Kastrejana y el Camino a Kobeta. El Sector se apoya en el vial -carretera Basurto a Kastrexana BI- 636 que comienza en el límite inferior del mismo y va ascendiendo hasta desviarse a un segundo vial que es el camino de Kobeta que recorre el resto del Sector hasta llegar a la zona superior y comunicar con el Sistema General de Espacios Libre y Zonas Verdes de Kobeta. El trazado de la nueva vialidad se incorporará al Sistema General de Comunicaciones, y la cesión de suelo para la realización de la acera paseo arbolado se incorporará al Sistema Local de Espacios Libres.

La propuesta de Ordenación pormenorizada que se plantea, aún siendo válida, no excluye la posibilidad, dentro de las alineaciones máximas permitidas por las distancias a vialidad, plantear otras ordenaciones que materialicen la edificabilidad, no siendo necesario en tales casos elaborar un estudio de detalle complementario, siempre que mantengan los parámetros urbanísticos de la ordenación.

En el caso que nos ocupa las parcelas con aprovechamiento deberán de cumplir los siguientes parámetros en cuanto a ocupación y 1/3 del resto de superficie arbolada sobre terreno natural:

	SUP. PARCELA	OCUP. MAX.(50%)	OCUP. P.P.	1/3 SUP. RESTANTE	PROYECTO
Z.I.T.-1	12.205,00 M2	6.102,00 M2	2.350,00 M2	3.285,00 M2	3.575,00 M2
Z.I.T.-2	12.230,00 M2	6.115,00 M2	5.120,00 M2	2.403,00 M2	2.580,00 M2
Z.I.T.-3	9.410,00 M2	4.705,00 M2	1.865,00 M2	2.515,00 M2	4.230,00 M2
Z.I.T.-4	7.010,00 M2	3.505,00 M2	1.850,00 M2	1.720,00 M2	2.050,00 M2

Dichas superficies cumplen con lo marcado en el art. 9.3.61-5, y se pueden comprobar en la documentación grafica, plano OR-06.

Aunque la ficha del Sector en el art. 9.3.61 dispone de la obligación de realizar las plazas de aparcamiento en planta sótano, esta condición parece a todas luces excesiva, dado el uso permitido para este suelo, por lo que el documento de ordenación pormenorizada que se elabora elimina dicha obligatoriedad, proponiendo la realización del estándar de aparcamiento en superficie.

No hay obligación de cumplimiento de un estándar de aparcamiento para suelo de uso Productivo-Industrial, pero a nivel estimativo se considera una plaza cada 150 m2 construídos de cualquier uso. En nuestro caso concreto cada zona de resultado dispone de esta proporción de plazas en superficie que se encuentran en el interior de cada una de las mismas, dejando no obstante libertad a cada una de ellas para realizar aparcamiento en sótano, con las limitaciones de ocupación impuestas en la ficha del Sector, cuando se desarrolle el Proyecto de Edificación.

Dado que el Uso Principal es el Productivo Industrial compatible con vivienda, es razonable pensar que el mismo esté principalmente ubicado en las plantas en las que se ubica el acceso rodado privado, por lo que en su frente la acera estará enrasada con el pavimento al objeto de facilitar el desarrollo la actividad.

El límite entre las parcelas privadas y lo publico deberá estar delimitado mediante cierre vallado.

Tanto la edificación como la urbanización se realizaran con materiales de calidad y de resistencia a los agentes atmosféricos. Se aporta un esquema de imagen de conjunto que deberá vincular al resto de edificaciones que se vayan desarrollando.

Siguiendo con las determinaciones impuestas en las Condiciones Particulares del Planeamiento vigente, la ordenación que se presenta plantea la creación de una acera arbolada de 5 m., descompuesta en 3.50 m de zona dura y 1.50 de zona verde arbolada, que siguiendo la obra realizada por la Diputación Foral, recorre la carretera Basurto a Kastrexana, la nueva vialidad del Camino de Kobeta, BI 3.736, conectándola igualmente con el paso peatonal existente en el enlace al corredor del Cadagua.

La evidente topografía accidentada provoca la necesidad de plantear muros entre las diferentes plataforma y rellenar en otras zonas. Con el fin de amortiguar en lo posible esto se ha encargado un Estudio de Impacto Ambiental, tal y como marca la

ficha del Sector. La ordenación trata de generar un área destinada al desarrollo de actividades económicas y empresariales aprovechando la privilegiada situación dominante sobre Bilbao, por lo que se generan una serie de plataformas a cotas sensiblemente homogéneas en las que a través de las condiciones urbanísticas establecidas en el presente documento pueda desarrollarse un techo máximo de edificabilidad de **28.975,00** m2 incluido el destinado a equipamientos.

Para definir la disposición tanto a nivel de planta como altura (cotas) de las plataformas, se han observado los siguientes condicionantes de ordenación:

a) Mantenimiento del trazado de la vialidad existente correspondiente a la carretera Basurto Kastrexana BI-636. Modificación del trazado de la BI-3.736, debido a la adecuación de las pendientes a las Normativas de Accesibilidad.

Las edificaciones deberán mantener una distancia de 25m. y 12 m. respectivamente a partir de la arista exterior de la calzada respecto a la BI-636 y la BI-3736.

b) Existencia de instalaciones y servidumbres de GAS Natural que hay que mantener en parcela de S. G.I.

c) Existencia de instalaciones y servidumbres del Consorcio de Aguas que hay que mantener en parcela S.G.I..

d) Existencia de Deposito de Agua para suministro al municipio que hay que mantener en parcela S.G.I..

e) Planimetría: La delimitación geométrica en planta del Sector, de forma muy irregular, hipoteca una ordenación más flexible.

f) Topografía: Existen grandes diferencias de cota entre los diferentes puntos del Sector, lo que obliga a plantear los lotes edificables de forma que dispongan de accesos rodados a diferente nivel dependiendo de la cota de acceso a la que se acceda.

g) La obligatoriedad de incorporar al Sector en todo su ámbito de una acera-paseo arbolada de cinco metros.

h) La obligatoriedad del mantenimiento de la totalidad de la superficie destinada a Sistemas Generales de Infraestructuras e incluso su perímetro actual, lo que limita la ordenación propuesta.

B Vialidad

La vialidad ha dado respuesta al objetivo esencial de garantizar un correcto tráfico en el entorno.

En relación a la sección viaria prevista que se considera como un aspecto básico no solo para la resolución puramente técnica de la movilidad rodada y peatonal,

—

sino en cuanto a su capacidad de configurar espacios públicos urbanos, se han definido las siguientes secciones viarias.

Vial Tipo 01: Vial ya existente como es la Carretera Basurto a Kastrexana con calzada de 7 m de doble sentido y creación de acera paseo arbolada de 5 m de ancho en el lado Sur-Oeste, hasta la conexión con acera ya ejecutada en lado contrario del vial.

Vial Tipo 02: Vial de nueva creación que amplía el ya existente como es el BI-3736, con calzada de 7 m de doble sentido y creación de acera .paseo arbolado en uno de los lados en la zona del camino de Kobeta. Al otro lado de este vial se realizará acera de 2.50 m en las zonas que sea necesaria, complementada con zona verde, por lo que la dimensión total de la sección de la calzada de la nueva BI-3.736 es de 14,50 m.

El cumplimiento del estándar de aparcamiento según la ficha del Area Art. 9.3.61 en el pt 6 dice: "El cumplimiento del estándar de dotación de plazas de garaje se realizará necesariamente en planta sótano..."

Dado que estamos en un instrumento urbanístico de Ordenación Pormenorizada, dicha condición, impuesta por el propio Plan, se modifica con el presente Plan Parcial, dada la inviabilidad económica que supondría tener que realizar un sótano vinculado a cada una de las parcelas, por los desmontes y muros que habría que realizar debido a la orografía que presenta el Sector, y a que la propia ordenación aprovecha dichos desniveles para situar los accesos a diferente cota, por lo que, en caso de solucionar el estándar de aparcamiento en sótano en todas las parcelas, la excavación correspondería realmente a dos plantas, con el coste desmesurado que ello supondría, y por lo tanto su inviabilidad económica.

Por lo tanto el estándar de aparcamiento se soluciona en superficie, con una parcela cada 150 m² construidos aproximadamente, no realizando ninguna en el Sistema General de Comunicaciones-Vialidad, dado la peligrosidad que eso conllevaría para el tráfico rodado. Todo el estándar se soluciona en el interior de las propias parcelas.

Las rasantes de la vialidad contenidas en el plano OR-2, así como la transcripción de las cotas de las intersecciones de los viales podrán reajustarse a través de los Estudios de Detalle, y del propio Proyecto de Urbanización, conservando los criterios de trazado definidos en este plan parcial.

Altimetría: La vialidad señalada se adapta a la orografía del terreno, por medio de la realización de los desmontes y rellenos necesarios., intentando respetar en todo momento la orografía original.

Las pendientes de las zonas verdes y espacios libres propuestos mantienen las pendientes y orografía existentes en la actualidad.

Artículo 79 (Punto 3). Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano y urbanizable

La ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizables cuyo uso predominante sea el industrial o terciario deberá establecer, con 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.

En nuestro caso el suelo resultante de descontar los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de Sistemas Generales es de 51.329 m², por lo que la reserva mínima será de $0.12 \times 51.329 = 6.159,50$ m², y la mitad de ellos, es decir 3.080,00 m², destinados a zona verde. En nuestro caso la superficie de cesión es de 3.310,00 m² en parcela denominada S.L.E.-12 y parcela S.L.E.L -13 con superficie 3.824 m²

3. Aparcamientos: El módulo estimado para nuestras necesidades será de una plaza cada 150 m² construidos. En nuestro caso la previsión de edificabilidad es de 25.665 m², por lo que el número de plazas totales deberá ascender a un mínimo de 190 parcelas en superficie siendo en nuestra propuesta superamos ampliamente dicho mínimo.

4.- TIPOLOGIA EDIFICATORIA

El Plan Parcial prevé la consolidación de la edificabilidad posibilitada en la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Bilbao según las diferentes tipologías edificatorias.

Dados los desniveles existentes en la topografía, la edificación se intentará adaptar a ellos de forma que se creen accesos a diferentes niveles. La altura máxima recomendada de la edificación será de dos plantas, pudiendo justificarse hasta un máximo de tres.

Se crean cuatro parcelas privatizables en las que se intentarán distribuir de forma homogénea los diferentes usos permitidos por el Plan. La proporción y la ubicación entre los diferentes Usos Productivo-Terciario-Comercial, deberá justificarse en el proyecto de edificación, no sobrepasando el Uso Terciario como uso permitido el 45% de la edificabilidad total.

Se podrá modificar la proporción de m² asignado a cada uso en cada una de las parcelas, pudiendo ser todo el aprovechamiento de las mismas destinado al Uso Principal y a los permitidos, siempre con las limitaciones propias de la ficha y las alineaciones de la envolvente máxima.

Usos Adjudicados Zonas Z.I.T-1,-2,-3,-4,:

USO INDUSTRIAL COMPATIBLE CON VIVIENDA
USO PERMITIDOS: EQUIPAMIENTO (Uso 3)
Situación 1-Deportivo
Situación 2-Docente
Situación 3-Servicios funerarios
TERCIARIO
(Uso 7)
Situación 1-Oficinas

USOS COMPLEMENTARIOS

TERCIARIO (Uso 7)
Situación 2-COMERCIAL AL POR MENOR
PRODUCTIVO (Uso 8)
Situación 2-Talleres de reparación no autónomos

Coeficientes de Ponderación:

Dado que en el momento actual no esta definida ni la distribución ni la proporción entre los Usos, el Uso Productivo Varias Plantas será la referencia para el resto de Usos. El Proyecto de Reparcelación posterior unificará los coeficientes en caso de ser necesario.

Zonas con Aprovechamiento Lucrativo:

ZONA	SUP. PROPUESTA	EDIF.. ADJUD.
Z.I.T.-1	12.205 M2	5.390 M2
Z.I.T.-2	12.230 M2	11.760 M2
Z.I.T.-3	9.410 M2	4.278 M2
Z.I.T.-4	7.010 M2	4.237 M2

La ordenación de cada una de las zonas se establece en la Normativa Urbanística de este Plan Parcial siguiendo los siguientes criterios:

-Alineación máxima de la edificación, que es la línea máxima de fachada del edificio para las plantas situadas sobre rasante. Dicha alineación junto con la limitación de una ocupación máxima de parcela del 50% dará el volumen máximo de la edificación.

Independientemente del resultado final de la ordenación, del espacio libre restante de edificación en cada parcela, un tercio al menos estará destinado a arbolada sobre terreno natural. La alineación viene reflejada en el plano de alineaciones y rasantes. Igualmente a cada parcela se le establece una rasante edificatoria, que podrá ser reajustada en el proyecto de urbanización, en función de las rasantes que se fijen para la vialidad definitiva.

-Límite de parcela privatizable, que es la línea que separa la parcela privativa vinculada a la edificación de los terrenos de dominio y uso público.

-Planta Sótano. Se modifica con la ordenación pormenorizada la obligatoriedad del cumplimiento del estándar de aparcamiento en la planta sótano, ya que la misma se realiza en superficie. Se da libertad, dependiendo de las necesidades de cada parcela y su rentabilidad económica, el realizar una planta sótano destinada a aparcamientos, siempre que la misma no sobrepase el 70 % de ocupación de la parcela, siendo libre su alineación siempre dentro de la propia parcela, y sin sobresalir de la rasante marcada para el edificio. En los planos de ordenación se han grafiado más de 392 parcelas de aparcamiento dentro de las parcelas privadas, al objeto de cumplir ampliamente con el estándar de plazas de aparcamiento que nos hemos impuesto y cumplir con la condición de la ficha del sector de resolver ese estándar dentro de las parcelas privadas. Esta cifra podrá ser revisada en el Proyecto de Urbanización en función de las necesidades y del programa que se plantee.

El uso del suelo pormenorizado para cada zona se establece en el cuadro anexo, siempre con la condición que el Uso Terciario no supere el 45% del total de la edificabilidad.

A continuación se detallan todos los parámetros edificatorios que afectan a las parcelas con aprovechamiento. La tipología y ordenación de las edificaciones en cada zona se podrá ordenar libremente, dentro de las alineaciones permitidas, manteniendo el aprovechamiento máximo establecido en el presente cuadro.

ZONA	SUPERFICIE	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD ASIGNADA
Z.I.T.-1	12.205,00 M2	2.350,00 M2	5.390,00 M2
Z.I.T.-2	12.230,00 M2	5.120,00 M2	11.760,00 M2
Z.I.T.-3	9.410,00 M2	1.865,00 M2	4.278,00 M2
Z.I.T.-4	7.010,00 M2	1.850,00 M2	4.237,00 M2
SUELO PRIVADO	40.855,00 M2 40.41%	11.185,00 M2 27.37%	25.665,00 M2 0.50 M2/M2
S.L.E-12	3.310,00 M2	1.655,00 M2	3.310,00 M2

La distribución de los aprovechamientos se ha realizado de forma que el mismo resulte homogéneo para todas las **ZONAS**.

No obstante se podrán traspasar aprovechamiento de una parcela a otra mediante el correspondiente Estudio de Detalle en caso de ser necesario.

5.- DOTACIONES.

La disposición de los terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales y generales, cuyas superficies han sido computadas a los efectos del cumplimiento de los estándares exigidos en el art. 79 de la Ley del Suelo, se concentran a lo largo del Sector y en el extremo Sur.

Al margen de las áreas descritas anteriormente y cuya superficies cumplimentan holgadamente los estándares mínimos de reserva exigida en el art. 79 de la L.S., existen dentro de la ordenación proyectada, las siguientes zonas definidas en la documentación gráfica.

a) Sistema General de Comunicaciones (S.G.C.)

S.G.C.25.345 M2

Esta superficie comprende toda la vialidad rodada y peatonal que comunica y atraviesa el sector, y que comprende la carretera BI -Basurto-Kastrexana, la BI- 636 que continua el camino a Kobeta, zona S.G.C.-5 en el plano OR-5

b) Sistema General de Infraestructuras (S.G.I.)

S.G.I.22.726 M2

Se incrementa la superficie destinada a Sistema General de Infraestructuras original que correspondía a 21.000 m2 en las mismas parcelas origen ligeramente reajustadas en sus alineaciones por la ordenación. Zonas S.G.I.-6.7.8.9 en el plano OR-5

c) Sistema General de Equipamientos (S.G.E..)

S.G.E.L.3.360 M2

Al Sistema General de Equipamientos se le destina una amplia superficie en las Zonas S,G.E.L.-10 del plano OR-5 ubicadas al comienzo del Sector.

d) Sistema Local de Comunicaciones (S.L.C.)

S.L.C.1.720 M2

Así mismo está incluido el vial situado en el extremo superior del ámbito y que hace de límite físico del mismo. Zona S.L.C.-11 en el plano OR-5

e) Sistema Local de Espacios Libres (S.L.E.L.)

S.L.E.L.3.824 M2 (7,33%)

Esta zona denominada S.L.E.L.-13 en el plano OR-5, se encuentra en el límite superior del Sector, siendo antesala a la carretera que comunica con el espacio de Kobetas.

f) Sistema Local de Equipamientos (S.L.E)

S.L.E.L3.310 M2 (6,33%)

Esta zona denominada S.L.E.L.-12 en el plano OR-5, se encuentra al borde de la carretera BI- 3.736, siendo antesala a la carretera que comunica con el espacio de Kobetas.

6. -URBANIZACION

En el Plan Parcial quedan concretadas las características geométricas de la vialidad, que vienen representadas en el plano correspondiente de Alineaciones y Rasantes, así como en el Replanteo de Vialidad y Perfiles. La sección característica de los diferentes tipos de Vía ha quedado igualmente definida en el apartado A.3.-B, de la presente memoria, así como en los planos de detalle de la documentación gráfica.

Se describen igualmente en la documentación gráfica los esquemas correspondientes a las redes de servicios, las cuales serán objeto de una mayor concreción en el preceptivo Proyecto de Urbanización que se tramitará a continuación del presente documento. Detallamos a continuación las características de los diferentes elementos de Urbanización:

a) Red de Abastecimiento de Agua.

El abastecimiento de agua de este Sector se ha previsto en forma de anillo, que parte de la acometida existente en el depósito de agua municipal situado en parcela de S..G. de Infraestructuras. Dicho anillo bordea perimetralmente las calles de nueva creación continuando por el vial BI-3737 hasta llegar a los límites del Sector por ambos extremos. De esta red de distribución partirán diversos ramales a través de los cuales se asegura el abastecimiento a todas las edificaciones proyectadas, así como a las bocas de riego e hidrantes. En los esquemas se instalación se han grafiado, a título orientativo los hidrantes, así como las acometidas a las diferentes parcelas, pero todo ello deberá quedar ratificado con las modificaciones que se estimen convenientes en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

El caudal estimado necesario resulta de difícil determinación para los suelos mixtos comercial- industrial, por lo que se estima a falta de cálculos más precisos un caudal de 5l/seg., que deberá ser suministrado por la red municipal. La red mallada dispondrá de una sección estimada de 200 mm. de fundición dúctil.

b) Red de Saneamiento.

La red de saneamiento se ha previsto de forma separativa. Junto al limite superior izquierda, en su cara norte, discurre una red de saneamiento municipal a la que se puede conectar la red interna de saneamiento de fecales de la ordenación. Esta se ha proyectado a lo largo de los viales existentes y de nueva creación propuestos,

recogiendo mediante arquetas las aguas provenientes de los pozos de registro de cada parcela. De este modo la conducción recorre el sector desde la cota más alta a la más baja, siguiendo las pendientes oportunas, hasta conectar con la red general a través de un pozo de registro. Esta conexión se ejecutará según las condiciones que establezca el Ayuntamiento, debiéndose ajustar así mismo los vertidos a las exigencias de este organismo. La red dispondrá de una sección no inferior a 315 mm en P.V.C. color teja, con pendientes no inferiores al 2%, si bien sus características y dimensionamiento se concretarán de forma más exhaustiva en el oportuno Proyecto de Urbanización.

Respecto a la red de saneamiento de pluviales, discurre igualmente por la vialidad propuesta, y deberá diseñarse de forma que sea capaz de recoger tanto las aguas superficiales como las procedentes de las cubiertas de los edificios, acometiendo a la red municipal existente. El perceptivo Proyecto de Urbanización especificará las características de la conducción, así como los elementos que la componen.

c) Red de Energía Eléctrica.

El suministro de energía eléctrica debe prever la posibilidad de clientes con consumos de media y baja tensión, ya que sus potencias contratadas en función de su dimensión puede oscilar entre 100 y 200 KW. Se prevé la instalación de un Centro de Transformación a definir su ubicación. El centro de Transformación se conectará a la red aérea existente en el límite inferior izquierda, a través de una red subterránea que vendría a sustituir a las torres aéreas actualmente existentes. Del transformador o transformadores arrancarían tanto la red de media como de baja tensión, que discurrirán bajo la vialidad proyectada. El Proyecto de Urbanización definirá de forma vinculante tanto las secciones como las características de la red proyectada.

d) Red Alumbrado Público y Telefonía.

Ambas redes se han previsto según la vialidad existente proyectada.

La red de alumbrado público contará en general con luminarias sobre báculo de 8-9 m. con carcasa antideslumbrante que no produzca contaminación lumínica, armonizando en cualquier caso, su sistema de implantación con el carácter netamente comercial del área.

El tipo de luminaria y el diseño de la red se realizarán de acuerdo a las características marcadas por los técnicos municipales.

En el Proyecto de Urbanización preceptivo se detallará este esquema y las características de la iluminación.

La red de telefonía se ha previsto según trazados subterráneos por la vialidad proyectada, de forma tal que a ella puedan tener acometida todos los edificios proyectados en la ordenación. Se deberá prever en esta red la futura fibra óptica.

e) Red de Gas.

Dado que existe en el ámbito instalaciones de gas de alta presión, se crea una malla en forma de anillo para dar servicio a todas las edificaciones propuestas.

En el Proyecto de Urbanización preceptivo se detallará este esquema y las características de la instalación.

7.- JUSTIFICACION DE LAS EDIFICABILIDADES.

Los parámetros básicos para este Sector según lo dispuesto en el Planeamiento vigente para el suelo urbanizable situado en el Sector Alto de Kastrexana son los siguientes

La ficha del Sector Alto de Kastrexana marca que el ámbito dispone de una edificabilidad de 0.50 m²/m², con 54.900 m² de suelo computable, es decir 27.450 m² de edificabilidad, y un techo máximo de edificabilidad de 31.000 m² donde se incluyen los m² adjudicados a dotaciones.

En la práctica se han eliminado como suelo computable dos parcelas denominadas J e I, que han pasado a formar parte del Sistema General de Equipamientos, por lo que el suelo con aprovechamiento ha pasado a ser 51.239 m², por lo que manteniendo el coeficiente edificatorio de 0.50 m²/m², la edificabilidad computable pasa a ser 25.665 m², y siguiendo la proporción el techo máximo de edificabilidad pasa a ser 28.975 m², incluyendo los m² adjudicados a dotaciones.

Es decir el techo máximo edificable pasa a ser de 28.975 m², de los que 25.665m², es edificabilidad privada, y el resto, es decir 3.310 m² está destinado a dotaciones.

A) Cuadro de Edificabilidades corregido según P.G.O.U.

	P.G.O.U. de BILBAO
Aprovechamiento tipo	0.5 m ² /m ²
Techo máximo edificable	28.975 m ² edif. 28.975/51.329= 0.5647
Uso Principal	Productivo Situación 1
Ocupación máxima	50% parcela resultante
Nº Plantas	2
Sistema de Actuación	Compensación

- Superficie Bruta del Sector 101.100 m2
- Superficie Sistema General de Infraestructuras 21.000 m2
- Superficie Sistema General de Comunicaciones 28.771 m2
- Superficie suelo con Aprovechamiento 51.239 m2

B) Sistema de Gestión.

El sistema a prever para el desarrollo de este Sector, será el de Concertación, tal y como figura en la propia ficha del Plan.

Se podrán realizar trasvases de edificabilidad de una parcela a otra en caso de ser necesario, intercambiando usos mediante Estudio de Detalle. Así mismo mediante el mismo instrumento de gestión se podrán reajustar las alineaciones y rasantes.

8.- CUADRO CARACTERISTICAS RESULTANTES ORDENACION

Cumplimiento de estándares

Los artículos que determinan las dotaciones de reserva o estándares exigibles al presente Plan Parcial son el 79.3 de la ley 2/2006 y el art. 9 del DECRETO 123/2012 de 3 de julio, de estándares urbanísticos para el desarrollo de planes parciales.

El cumplimiento de todo lo anteriormente expuesto, se recoge en el cuadro resumen de determinaciones.

La edificabilidad máxima para uso productivo industrial, como uso principal, es de 25.664,50 m2 El coeficiente de aprovechamiento del Sector es de 0,50 m2/m2 de superficie aportada (deduciendo de la superficie del sector, aquellos suelos adscritos por el PGOU a Sistemas Generales).

Las dotaciones o estándares a cumplir se limitan al 12% del suelo de espacios libres, que en el Plan asciende a 15,93 %, según cuadro anexo.

ZONIFICACION DEL SECTOR Cuadro Resumen zonificación del Sector

ZONAS DE DOMINIO PUBLICO

ZONAS	SUPERFICIE M2	EDIF. S.R.	USO	DOMINIO	Nº PLANTAS
S.G.C.	25.345,00	-----	VIALIDAD	PUBLICO	-----
S.G.I.	22.686,00	-----	ZONA VERDE	PUBLICO	-----
S.G.E.L.	3.360,00	-----	ZONA VERDE	PUBLICO	-----
S.L.C.	1.720,00	-----	VIALIDAD	PUBLICO	-----
S.L.E..	7.134,00	-----	ZONA VERDE y EQUIP.	PUBLICO	-----

—

ZONAS DE DOMINIO PRIVADO

ZONAS	SUPERFICIE M2	EDIF. S.R.	USO	DOMINIO	Nº PLANTAS
Z.I.T-1	12.205,00	5.390,00 m2	PRODUCT.-TERCIARIO	PRIVADO	2
Z.I.T-2	12.230,00	11.760,00 m2	PRODUCT.-TERCIARIO	PRIVADO	2
Z.I.T.-3	9.410,00	4.278,00 m2	PRODUCT.-TERCIARIO	PRIVADO	2
Z.I.T.-4.	7.010,00	4.237,00 m2	PRODUCT.-TERCIARIO	PRIVADO	2

—

II. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

INDICE

- 1.- ESTUDIO ECONOMICO DE LOS COSTES DE URBANIZACION
- 2.- VALORACION DE LOS COSTES DE URBANIZACION

1.- ESTUDIO ECONOMICO DE LOS COSTES DE URBANIZACION

La estimación económica de los costes de urbanización del presente Plan Parcial se ha realizado en base a una evaluación pormenorizada según los siguientes capítulos:

- 1) Movimiento de Tierras.
- 2) Muros de Contención
- 3) Vialidad rodada y peatonal, espacios libres.
- 4) Instalaciones
- 5) Gestión del Suelo
- 6) Costos de derribos e Indemnizaciones

La estimación del coste relativo al movimiento general de tierra se ha obtenido a partir de la medición realizada sobre los perfiles que componen las secciones del propio Plan Parcial. Este movimiento de tierras comprende aquel que resulta necesario para realizar la vialidad prevista (Excavación en cajero de viales o formación de terraplén, así como aquel otro que se precisa para explanar los distintos suelos de dominio y uso público hasta las cotas previstas en el plano de alineaciones y rasantes.

Dada la excesiva pendiente del sector es necesario en algunos puntos la ejecución de muros de contención de tierras para la ejecución de viales y de la explanación de las parcelas de dominio y uso público y las parcelas privatizables.

El coste de la vialidad se ha realizado a partir del cálculo del metro línea de cada tipo de red viaria, a las cuales se les aplica posteriormente las mediciones realizadas sobre los planos de Ordenación, obteniéndose de esta manera el coste global de este capítulo.

El cálculo del coste relativo a las redes de servicio se ha efectuado con similar procedimiento, aplicando el precio unitario de cada tipo de conducción a la medición global de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público, telefonía, gas, y energía eléctrica, tal y como aparecen grafadas en los planos esquemáticos de estas infraestructuras.

Los proyectos preceptivos para el completo desarrollo del Plan Parcial, además del presente documento, son los siguientes: Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Concertación, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Seguridad y Salud y

Programa de Control de Calidad, Proyecto de Gestión de Residuos, Dirección de Obras de Técnico Superior y de Grado Medio, Coordinación de Seguridad y Salud y Aprobación de Plan de Seguridad.

Además habrá de incorporarse el estudio acústico relativo a las medidas tendentes a la obtención de los estándares de calidad elaborado por ACC, y Estudio de Impacto Ambiental elaborado por KIMAR.

2.- VALORACION COSTES DE URBANIZACION

VALORACION DE OBRAS DE URBANIZACION POR CAPITULOS

1- DEMOLICIONES Y MOVIMIENTO TIERRAS.....	489.943,10 €
2- OBRAS DE FABRICA.....	17.234,45 €
3- AFIRMADO DE CALZADAS.....	311.083,50 €
4- ACERAS Y ZONAS VERDES.....	300.800,30 €
5- ACERA ARBOLADA.....	468.711,60 €
6- AGUA POTABLE.....	147.489,80 €
7-SANEAMIENTO.....	331.859,00 €
8- ALUMBRADO PUBLICO.....	313.793,15 €
9- TELEFONICA.....	75.501,20 €
10- GAS.....	84.459,50 €
11- EUSKALTEL.....	51.645,50 €
12- MOBILIARIO URBANO.....	46.002,00 €
13- SEGURIDAD Y SALUD.....	17.936,10 €
14- CONTROL DE CALIDAD.....	35.507,10 €
TOTAL.....	2.692.609,76 €

TOTAL URBANIZACION EJECUCION CONTRATA..... 2.692.609,76 €

EVALUACION COSTOS DE GESTION

PLAN PARCIAL, P.A.U.....	35.000 €
PROYECTO Y DIRECCION URBANIZACION...	120.000 €
JUNTA Y PROYECTO CONCERTACION.....	24.000 €
ESTUDIO ACUSTICO.....	5.000 €
ESTUDIO IMPACTO AMBIENTAL.....	6.500 €

DESCONTAMINACION..... 18.500 €

COSTOS REGISTRO, NOTARIAS, TRAMITACION, ETC.. 27.000 €

TOTAL COSTOS GESTION..... 236.000,00 €

—

RESUMEN DE CARGAS.

Ejecución Urbanización.....	2.692.609,76 €
Gestión	236.000,00 €

TOTAL COSTE URBANIZACION **2.928.609,76 €**

3.- ESTUDIO VIABILIDAD ECONOMICA DE LA OPERACION

COSTE DE URBANIZACION.....	2.928.609,76 €
SUELO PRIVADO CON APROV... 51.329 M2	

REPERCUSION COSTE URB./M2 SUELO..... $2.928.609,76/51.329 \text{ M}^2 = 57.05 \text{ €/M}^2$

REPERCUSION M2 EDIFICABLE PRIVADO..... $2.928.609,76/21.815 \text{ M}^2 = 134.24 \text{ €/M}^2$ CONSTRUIDO.

EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR PROPUESTA

USO PRODUCTIVO INDUSTRIAL.....	17.965,00 M2
USO TERCIARIO OFICINAS...(30 %)	7.700,00 M2

VALORES UNITARIOS DE APLICACIÓN

Se adjuntan valores unitarios de construcción y venta, así como los utilizados en la formulación para la obtención del valor residual del suelo que haga posible la viabilidad de la operación.

Los precios de construcción, como precios de Ejecución Material, y el precio total de construcción que engloba los precios de contrata una vez incrementado con los gastos generales y beneficio industrial, así como Proyecto, Licencias, honorarios profesionales, etc, incrementan el P.E.M. en un 25%, y son los habituales que se han consultado a diferentes empresas constructoras, mientras que los precios de venta son los facilitados por inmobiliarias comercializadoras de este tipo de producto.

PRECIOS UNITARIOS DE CONSTRUCCION	P.E.M.	P.T.CONST...
USO		
PRODUCTIVO INDUSTRIAL	390 €/M2	487,50 €/M2
TERCIARIO OFICINAS	700 €/M2	875 €/M2
COMERCIAL LUCRATIVO	500 €/M2	625 €/M2
TOTAL CONSTRUCCION PRODUCTIVO INDUSTRIAL... 15.270 M2 X 487,50 = 7.444.125,00 €		
TOTAL CONSTRUCCION OFICINAS 6.545 M2 X 875 = 5.726.875,00 €		
TOTAL CONSTRUCCION SECTOR.....		13.171.000,00 €

PRECIOS UNITARIOS DE VENTA

USO		
PRODUCTIVO INDUSTRIAL	1.200 €/M2	
TERCIARIO OFICINAS	2.000 €/M2	
COMERCIAL LUCRATIVO	2.200 €/M2	
TOTAL VENTA PRODUCTIVO INDUSTRIAL... 15.270 M2 X 1.200 = 18.324.000 €		
TOTAL VENTA OFICINAS 6.545 M2 X 2.000 = 13.090.000 €		
TOTAL VENTA SECTOR.....		31.414.000 €

CALCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO

La fórmula para obtener el valor, será el del método del valor residual:

$$V_s = 0.71 V_v - V_c$$

Donde.

V_v= Valor en Venta del Sector

V_c= Costo de Ejecución material incluido cargas

V_s= Costo del Suelo urbanizado.

—

Luego aplicando la fórmula anteriormente mencionada.

$$V_s = 0,71 \times 31.414.000 - 13.171.000 - 2.928.609,76 = 22.303.940 - 16.099.609 = 6.204.331 \text{ €}$$

El valor de la totalidad del suelo privado del Sector totalmente urbanizado e incluidas todas las cargas asciende, por lo tanto a 6.204.331 €

Esta cifra es la que se obtiene para el suelo urbanizado, y por lo tanto el suelo sin urbanizar será:

$$\text{Valor Suelo sin urbanizar: } 6.204.331 \text{ €} - 2.928.609 \text{ €} = 3.275.722 \text{ €}$$

En consecuencia el valor del suelo del ámbito es positivo, por lo que es viable su gestión y posterior desarrollo.

III- DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTION DE ETAPAS.

1.- DEFINICION DE LAS ETAPAS

La iniciativa para llevar a cabo el completo desarrollo y gestión del Sector Urbanizable denominado Alto de Kastrexana, objeto del presente Plan Parcial, corresponde a los propietarios de más del 50% de la superficie del Sector, porcentaje que cumple la mercantil que insta la tramitación de este PP.

La iniciativa tiene por objetivo último la construcción de la totalidad de suelo previsto en este Plan Parcial en el plazo más breve posible, toda vez que se haya cumplimentado el proceso urbanístico preceptivo previsto en la Ley del Suelo.

Es posible que en función de la situación económica de las empresas que se vayan a implantar, el PAU proponga dos fases de ejecución.

2.- DEFINICION DEL SISTEMA DE ACTUACION.

En base a las características propias de la iniciativa promovida por los propietarios que representan más del 50% de la propiedad del sector, para el desarrollo, gestión y edificación de este ámbito de actividad económica, el sistema de actuación prevista es el de Concertación, pero tal cuestión deberá ser ratificada o rectificada por el PAU.

Se constituirá la Junta de Concertación según lo dispuesto en el art. 160 de la L.S., debiendo asumirse las obligaciones atribuidas por dicha ley, mediante la firma del correspondiente convenio.

3.- PLAZO PARA LAS DIVERSAS FASES DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE EDIFICACION Y URBANIZACION.

El Proyecto de Reparcelación será presentado al Ayuntamiento de Bilbao en el plazo no superior a tres meses contabilizados a partir de la aprobación definitiva del PAU.

El Proyecto de Urbanización será único para todo el sector. Dicho Proyecto se presentará en el Ayuntamiento en un plazo no superior a seis meses desde la aprobación definitiva del PAU.

El plazo para la realización de la obra de urbanización no será superior a 36 meses desde su inicio. Ello no obstante, la obra de urbanización podrá ser parcialmente recibida por fases en función del PAU.

Los plazos para edificar los solares resultantes serán los que se establezcan en el PAU.

No obstante lo dicho anteriormente, podría ser solicitada licencia para realizar obras de edificación de manera conjunta con las obras de urbanización, cumpliéndose las garantías y avales que se deban de constituir en aplicación de la legislación urbanística vigente, y teniendo en consideración cada una de las zonas anteriormente reseñadas.

Portugalete a setiembre de 2.017

El Arquitecto

El Abogado

IV.- NORMATIVA URBANISTICA



Promotor: ASTARLOA GARDOKI S.L.

junio 2017

4.- NORMATIVA URBANISTICA

CAPITULO I-GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS
CAPITULO II-NORMATIVA ESPECIFICA DE LAS ZONAS
CAPITULO III- ESTUDIOS DE DETALLE
CAPITULO IV-NORMATIVA DE URBANIZACION

CAPITULO I-GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

- Art. 1º- Objeto
- Art. 2º- Valor Normativo de los distintos componentes
- Art. 3º- Fases de desarrollo del Sector
- Art. 4º- Alineación de la Parcela Privatizable y máxima d la edificación
- Art. 5º- Rasantes

CAPITULO II- NORMAS ESPECIFICAS ZONAS

- Art. 6º- Zonificación
- Art. 7º- Dotación Pública local de Espacios Libres y Zonas Verdes
- Art. 8º- Zonas de Equipamiento Público de la Red de Sistemas Locales.
- Art. 9º- Dotación Viaria de carácter Local.
- Art. 10º-Zonas destinadas a Uso Industrial y Terciario .
- Art. 11º-Zona destinada a Zonas Verdes de dominio y uso público.
- Art. 12º-Resto zonas de dominio público

CAPITULO III- ESTUDIOS DE DETALLE

- Art. 13.- Ámbito espacial mínimo para su redacción
- Art. 14.- Limitaciones al contenido del estudio de detalle

CAPITULO IV - NORMATIVA DE URBANIZACIÓN

- Art. 15º - Características general de la Urbanización
- Art. 16º- Trazado de las Red Viaria
- Art. 17º - Supresión de Barreras Arquitectónicas
- Art. 18º - Acceso a las parcelas
- Art. 19º - Cierre de las Parcelas Privatizables
- Art. 20º- Establecimiento de medidas protectoras, correctoras y compensatorias referentes a las obras de Urbanización
- Art. 21º - Gestión de Residuos Urbanos
- Art. 22º - Tierras procedentes de excavaciones
- Art. 23º - Eficiencia energética en urbanización y edificación.
- Art. 24º - Red de Saneamiento
- Art. 25º - Redes de Energía Eléctrica y Telefonía

—

Art. 26° - Jardinería y Arbolado

Art. 27° - Mobiliario Urbano

Art. 28° - Reajuste de las Características de la Urbanización a través del Proyecto de Urbanización

Art. 29° - Entrega y recepción de la Urbanización

Art. 30° - Condiciones acústicas

CAPITULO I - GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

ART. 1º OBJETO.

La presente Normativa Urbanística del **Plan Parcial Sector Alto de Kastrexana**, se redacta al amparo de las determinaciones específicas contenidas en el "*PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BILBAO*", y tiene 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, como las referentes al régimen urbanístico del suelo.

ART. 2º VALOR NORMATIVO DE LOS DISTINTOS COMPONENTES.²

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 resultantes de la ordenación"¹ y en los planos de ordenación.

Las rasantes de la vialidad contenidas en el plano OR-8, así como la transcripción de las cotas de las intersecciones de los viales podrán reajustarse a través de los estudios de detalle si las diferencias de cotas fueren superiores a 1.5 mtrs y a través del propio proyecto de urbanización si fueran menores, conservando los criterios de trazado definidos en este plan parcial. Es necesario mencionar que la ordenación pormenorizada de los edificios aun siendo válida, es posible, dentro de las envolventes proyectadas, plantear otras ordenaciones que materialicen la edificabilidad, no siendo necesario en tales casos elaborar un estudio de detalle complementario. El tipo de uso, comercial, industrial o terciario en la proporción que se estime, será parte del Proyecto de Reparcelación, siempre que el techo máximo de edificabilidad esté por debajo de 28.985,00 m², inferior al máximo permitido que es de 28.985,00 m², incluyendo los destinados a dotaciones e infraestructuras resultantes de la ordenación. Por tanto este es parámetro máximo. Es posible variar el porcentaje asignado a cada uno de los usos, en cada parcela resultante, siempre que el terciario-oficinas esté por debajo del 45% del aprovechamiento total.

Sobre la medición numérica con la que se indica la dimensión de cualquier superficie, prevalecerá siempre su superficie real medida en proyección horizontal, una vez

comprobada ésta de forma fehaciente.

ART.3º FASES DE DESARROLLO DEL SECTOR.

El P.A.U. podrá establecer diferentes fases para la ejecución del sector, estableciendo si fuera preciso Unidades de Ejecución independientes.

ART. 4º LIMITE DE LA PARCELA PRIVATIZABLE Y ALINEACION MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN,

El límite de la parcela privatizable es la línea que separa la Parcela Privatizable de los Terrenos de Uso y Dominio Público.

La alineación máxima de la edificación es la reflejada en el plano OR8, de alineaciones, que delimita la línea máxima de fachada del edificio para las plantas situadas sobre rasante. Dicha alineación junto con la limitación de una ocupación máxima de parcela del 50% dará el volumen máximo de la edificación.

ART.5º RASANTES.

Rasante es el perfil de una vía o espacio público, o la cota establecida en planta baja para una edificación. Se reflejan en el plan OR8

ART. 6º ZONIFICACION.

La división pormenorizada de Zonas a nivel de todo el ámbito abarcado por el Plan Parcial viene recogida en el plano OR-5 de Ordenación titulado "Zonificación. Usos Pormenorizados"

En la totalidad de la superficie abarcada por este sector se diferencian las Zonas públicas destinadas a albergar las dotaciones públicas de carácter local constitutivas de los Sistemas locales y las Zonas privadas, constituidas por los terrenos en los que se sitúa la edificabilidad urbanística establecida en el Plan, con la asignación pormenorizada a cada una de ellas de la edificabilidad y los usos permitidos.

Se delimitan 4 zonas privadas, cuatro de ellas (Z.I.P. 1 A 4), destinadas a usos industriales y terciarios.

Cada una de estas zonas se compone del Espacio Edificable (bajo y sobre rasante) y del Espacio Libre de Uso Privado. Es decir, se posibilita la ocupación bajo rasante de parking privado.

Por su destino a la implantación de los diversos sistemas, generales o locales, se delimitan las siguientes **zonas públicas**:

- Sistema General de Comunicaciones (SGC)
- Sistema General de Infraestructuras (SGI)
- Sistema General de Espacios Libres (SGEL)
- Sistema Local de Espacios Libres (SLEL)
- Sistema Local de Vialidad (SLC)

—

ART. 7º DOTACIÓN PÚBLICA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Se entiende por Zona Verde la superficie de terreno que, formando parte de los Terrenos de Dominio y Uso 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 Libres, en la proporción exigida en el art. 79 de la L.S

Para vegetación: plantación o conservación de 1 árbol por cada incremento de 100 metros cuadrados de construcción en suelo industrial o terciario, esto es al menos 256 en este plan parcial.

ART. 8º ZONAS DE EQUIPAMIENTO PUBLICO DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

Se crea zona verde en el extremo Sur del Area al objeto de cumplir los standares de zona verde de la red de Sistemas Locales

ART. 9º DOTACIÓN PÚBLICA VIARIA DE CARÁCTER LOCAL.

Los terrenos destinados al uso común de tránsito peatonal de acera arbolada constituyen conjuntamente con las obras de explanación y pavimentación correspondientes, el Sistema General viario o dotación pública general viaria.

Los aparcamientos públicos al aire libre que no se incluyen en Zonas de Sistemas Generales o locales de equipamiento, se incluyen en el Sistema Local Viario.

—

CAPITULO II – NORMATIVA ESPECÍFICA DE LAS ZONAS.-

ART. 10º ZONAS DESTINADAS A USOS INDUSTRIALES Y TERCARIOS.-

1.- Delimitación.- Están definidas y delimitadas en el plano de Ordenación OR -5 (ZIP 1 a ZIP 4)-

2.- Usos.-

1. Uso Principal: Productivo en Situación 1, Industrial compatible con vivienda.

2. Usos Permitidos.

2.1. Equipamiento (Uso 3)

2.2. Situación 1, deportivo.

2.3. Situación 2, docente

2.4. Situación 3, servicios funerarios

3.- Terciario(Uso 7), en Situación 1, oficinas, no pudiendo superar el 45% del total del aprovechamiento permitido.

3. Usos Complementarios.

3.1. En última planta: Residencial Situación 3, Vivienda aneja, con un máximo de una (1) por instalación.

3.2.- En las plantas baja y altas:

Terciario(Uso 7) Situación 1, Oficinas³ y en Situación 2, Comercial al por menor de carácter no concentrado y en general todos aquellos relacionados directamente con la actividad productiva a la que sirven.

Productivo. (Uso 8) Situación 2, exclusivamente talleres de reparación mecánica dedicados a chapa, pintura o banco de pruebas de motores, vinculados a un comercio de venta de vehículos a motor, nunca autónomos, sino vinculados al uso principal o permitido, pudiendo desarrollarse también en primera planta de sótano, siempre que se cumpla la reserva obligada de plazas de aparcamiento.

3.3.- En todas las plantas.

Uso 9. Situación 1, local de garaje o aparcamiento vinculado a la actividad.

Se establece la obligatoriedad de cumplir la dotación mínima de parcelas de aparcamiento fijadas en el plan para el conjunto del sector, eliminando la obligatoriedad de que dicho estándar de aparcamiento deba de ser resuelto en la planta sótano, dejando libertad para realizarlo en superficie o bajo rasante.

4.- Usos Prohibidos: el resto.-

5.- En los Espacios libres de edificación de las parcelas privadas, se permiten los usos de ajardinamiento y aparcamiento al aire libre, prohibiéndose el asentamiento en ellos de cualquier tipo de edificación auxiliar (salvo las de instalaciones) y actividades industriales al aire. Un tercio de su superficie se destinará obligatoriamente a zona arbolada.

3.- Edificabilidad.-

3.1. Edificabilidad .- La edificabilidad aproximada física y urbanística de las distintas zonas privatizables es la establecida en el siguiente cuadro.-

ZONA	SUPERFICIE	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD ASIGNADA
Z.I.T.-1	12.205,00 M2	2.350,00 M2	5.390,00 M2
Z.I.T.-2	12.230,00 M2	5.120,00 M2	11.760,00 M2
Z.I.T.-3	9.410,00 M2	1.865,00 M2	4.278,00 M2
Z.I.T.-4	7.010,00 M2	1.850,00 M2	4.237,00 M2
SUELO PRIVADO	40.855,00 M2 40.41%	11.185,00 M2 27.37%	25.665,00 M2 0.50 M2/M2

A cada una de las zonas se le ha asignado la edificabilidad industrial y terciaria respetando las proporciones establecidas en la reglamentación de usos del PGOU. No obstante, mediante ESTUDIO DE DETALLE y con la conformidad de los propietarios de las parcelas afectadas, podrán variarse dichas proporciones, con la condición de que, en el conjunto de cada zona el aprovechamiento total adjudicado se mantenga, y se respeten los límites establecidos para cada uso en el PGOU y en este Plan Parcial.

3.2.. Cómputo de la edificabilidad.

Para el cómputo de la edificabilidad máxima autorizada se tendrán en cuenta las superficies construidas en planta baja, y en los pisos superiores.

En plantas bajo rasante respecto de la cota de acceso a cada una de las parcelas de resultado, no computarán a efectos del aprovechamiento máximo autorizado aquellas superficies que se destinen de forma permanente al uso de garajes, trasteros e instalaciones propias de los edificios.

La rasante de acceso a cada una de las parcelas marcará la cota a partir de la cual se computa la edificabilidad. La edificabilidad de las construcciones se ha calculado computando las dos plantas planteadas en su integridad, aunque cuando la que se encuentra en la cota de acceso a la parcela, o planta baja, se sitúe parcialmente bajo rasante.

3.3. Lote mínimo edificable.

Cada una de las 4 parcelas o zonas privatizables se constituye como un Lote edificable. Si el proyecto de reparcelación aconsejase la subdivisión de alguna de las zonas edificables en parcelas independientes, la superficie mínima ocupada por la edificación será de 1.500 m², siendo la zona no ocupada por la edificación elemento común del conjunto.

3.4.Ocupación:

La ocupación máxima en planta sobre rasante será del 50% de la parcela resultante de la ordenación, y del 70% en la edificación bajo rasante.

3.5. Envoltente máxima de la edificación.

Es la señalada en el plano de alineaciones y rasantes OR-8, y tiene el carácter de alineación máxima.

3.6.- Alturas

La altura máxima establecida se modifica en este instrumento de ordenación pormenorizada dado el Uso que ha sido asignado al Area. Esto se traduce en una altura libre mínima entre forjados de 5.50 m. para cada una de las planta. Considerando un canto forjado de 0.50m. nos lleva a modificar igualmente la arista de coronación que pasa de 10 m. en la ficha del Area a 11.50 m. mediante este instrumento de ordenación. Dicha cota máxima se obtendrá a partir de la rasante establecida en planta baja de cada solar. En la documentación gráfica se ha señalado una cota de referencia para cada parcela. Esta altura podrá readaptarse en más/menos 1,5 metro en el proyecto de edificación, y a partir de esta cifra mediante un Estudio de Detalle.

3.7. Alturas parciales de cada planta y número de plantas.-

Las alturas máximas de cada planta serán las establecidas en el apartado anterior. En concreto para los usos industrial y comercial será de 5.50 mtrs de altura máxima de cada planta, según la forma de medir del plan, es decir a la cara inferior del forjado. Se autorizarán mayores alturas de planta motivadas por procesos constructivos o productivos de la actividad, siempre que se mantenga la altura total marcada en el pt 3.6 de 11.50 al alero o cara inferior del último forjado.

Excepcionalmente se admitirán de forma razonada las tres plantas, siempre que no se sobrepase la altura máxima marcada por estas Normas.

Será posible la realización de entreplantas siempre que la altura útil inicial de cada planta sea superior a 5,00 m.. La superficie construida de entreplanta para cada una de las plantas de los edificios, incluida la proyección de la escalera, no será superior al 20% de la superficie de cada una de las plantas, computando a efectos de edificabilidad computable. La altura útil mínima bajo la entreplanta será de 2.50 m., y el de la entreplanta creada será de 2.40 m.

3.8. Vuelos.

Se permitirá cuerpos volados en planta primera en elementos singulares de fachada , como pueden ser esquinas, entradas etc.... El vuelo máximo permitido será de 1 m. respecto a la alineación de fachada.

3.9.- Condiciones estéticas de la edificación y unidad compositiva.

Las edificaciones tendrán tratamiento de fachada en todos sus paramentos no adosados a las edificaciones vecinas. En estas fachadas deberán usarse materiales de suficiente calidad, a ser posible los indicados en el artículo 9.3.61.-7, de la ficha del Sector, evitando acabados propios de los polígonos exclusivamente productivos.

Las pendientes de cubierta deberán de quedar ocultas tras los elementos de fachada.

Los elementos técnicos que deban de disponerse en cubierta, deberán quedar ocultos tras los elementos de fachada o bien quedar integrados como un elemento más de la composición final del edificio.

Los espacios representativos de las empresas deberán disponerse en primer término de la edificación.

Los carteles, rótulos y anuncios publicitarios de las empresas deberán diseñarse en el proyecto de obra, bien integrados en la edificación, bien en el tratamiento general de los espacios libres de la parcela. Estos elementos no superarán la altura máxima permitida.

—

Dada las características singulares y unitarias de la actuación edificatoria prevista en desarrollo de la ordenación contemplada en el presente Plan Parcial, se considera deseable que cada conjunto de las nuevas zonas edificables previstas en las correspondientes parcelas privatizables conformen, cada una de ellas, una unidad compositiva que refuerce el carácter propio de la construcción. En cualquier caso el alcance del proyecto básico que permita autorizar la obra abarcará la totalidad de una zona, aunque sólo se de licencia a una parte de ella.

El diseño y disposición de las instalaciones de sistemas solares se realizará de tal forma que se minimice su impacto visual.

3.10.- Patios.

Si a través de estudios de detalles, sobre alguna de las zonas se propone una reordenación, éstas, podrán contar con patios interiores cerrados.

3.10. Vegetación.-

Será obligatoria la plantación de un árbol por cada 100 m2 de superficie construida.-

ART.- 11.- ZONA DESTINADA A ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.-

1.- Delimitación.- Están definidas y delimitadas en el plano de Ordenación OR-5 (SLEL Y SGEL):-

2.- Usos.- Por su propia naturaleza, serán suelo no edificable, debiendo destinarse a los usos correspondientes a parques, zonas, ajardinadas, plantaciones arbóreas o arbustivas y senderos peatonales.-

No obstante, y conforme a lo dispuesto en el art 9-3º del decreto 123/2012 , dentro o de la mitad destinada a zonas verdes, podrán desarrollarse usos tales como jardines, áreas ajardinadas, itinerarios peatonales, estanques, áreas deportivas al aire libre, zonas verdes especiales como huertas, viveros y similares, zonas verdes de protección como espacios arbolados y de vegetación arbustiva, parques lineales y otras que la ordenación pormenorizada establezca justificadamente, con especial consideración al uso productivo del sector y al cumplimiento de la finalidad del citado estándar legal. La mitad restante, podrá comprender usos de equipamiento colectivo u otros como el de aparcamiento y similares.

Se autorizará la implantación de redes de servicios urbanos subterráneas, siempre que no supongan un impedimento para el cumplimiento de su función urbana de recreo y expansión.

Así mismo, se permite la implantación en el subsuelo de las redes de servicios urbanísticos y la instalaciones de los centros de transformación de energía, pero habrán de quedar adecuadamente protegidos de la vista, mediante vegetación o similar.

Si, para la implantación de alguno de los usos admitidos fuera preciso algún tipo de instalación o construcción, las alineaciones máximas de la edificación serán las indicadas en los Planos de Ordenación teniendo dichas alineaciones el carácter de envolvente máxima de la edificación y siempre cumpliendo una distancia a linderos de 3.00 mtrs. Para el resto de las determinaciones constructivas, será de aplicación lo dispuesto en los apartados 3.3. y siguientes del artículo 10 de este Plan Parcial.-

ART. 12.- RESTO DE ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO.-

- 1.- Delimitación.- Están definidas y delimitadas en el plano de Ordenación OR-5 (SGC, SGI Y SGV SLE)-
- 2.- Se definirán en el Proyecto de Urbanización del Sector o en los proyectos constructivos especificados, debiendo respetar lo dispuesto en la Normativa de Urbanización de este Plan Parcial, en el PGOU de Bilbao y la normativa sectorial de cada una de las infraestructuras.

CAPITULO III.- ESTUDIOS DE DETALLE

ART.13.- ÁMBITO ESPACIAL MÍNIMO PARA LA REDACCIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE..

Se podrán redactar, tramitar y aprobar estudios de detalle con el objeto y las limitaciones establecidas en el artículo 73 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, de acuerdo con los condicionantes y limitaciones establecidos en ESTE Plan Parcial.

1. Cuando se trate de reajustar o rectificar las rasantes de los ejes viarios definidos por este plan parcial, el estudio de detalle correspondiente tendrá como ámbito mínimo un eje viario completo y la de los ejes a él transversales. En cualquier circunstancia, se demostrará que no se altera la coherencia de las rasantes de los demás ejes viarios del área, pudiendo alterar las cotas de las rasantes de los ejes viarios en una dimensión no superior a un metro, sin que suponga modificación de este plan.
2. La alteración de las rasantes conllevará la nueva definición de las cotas del encuentro de los edificios con las rasantes del dominio público viario y, en su caso, con las superficies libres de edificación de la parcela privada en la que se asienten, debiendo ser reconsiderada la cota de la cornisa y en su caso, de la cumbrera de los edificios afectados por la alteración de la rasante viaria.
3. Cuando completen o adapten a la ordenación de los volúmenes de la edificación de algunas de las zonas privadas industriales/comerciales el ámbito mínimo del estudio de detalle deberá comprender la totalidad de la parcela privada donde se pretenda llevar a cabo la modificación.

ART.14 LIMITACIONES ESTABLECIDAS AL CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA COMPLETAR O ADAPTAR LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

1. Los estudios de detalle podrán modificar las alineaciones oficiales de las zonas dotacionales y de las zonas privadas, respetando los condicionantes establecidos en los posteriores apartados de este artículo.

En cualquier caso, la alteración de estas alineaciones no producirá disminución de la superficie del sistema general ni local de espacios libres, ni producirá una disminución de la superficie de las subzonas locales de equipamiento público .

—

En cualquier caso, la alteración de estas alineaciones no producirá disminución de la superficie del sistema local viario.

2.El estudio de detalle podrá realizar trasvases de superficies de techo sobre y bajo rasante entre las diversas subzonas establecidas por la ordenación pormenorizada. La modificación de la situación y forma de las edificaciones resultantes no supondrán variación la cuantía total de la edificabilidad urbanística sobre y bajo rasante.

3. En especial, los estudios de detalle podrán redistribuir las edificabilidades situadas en sobre y bajo rasante de las zonas industriales.

4. A través del Estudio de Detalle, se podrá realizar trasvases de usos comercial, industrial y terciario entre las distintas zonas privadas establecidas por la ordenación pormenorizada.

CAPITULO IV- NORMATIVA DE URBANIZACIÓN.

ART. 15º CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.

El Proyecto de Urbanización se redactará en conformidad con lo dispuesto en el Planeamiento General de Bilbao, complementándose con aquellos aspectos recogidos en la presente Normativa del Plan Parcial.

En caso de existir contradicción entre una u otra, prevalecerá lo que al efecto disponga el PGOU.

ART. 16. 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. Las rasantes definitivas que establezca el Proyecto de Urbanización respetarán en cualquier caso las alineaciones que se indican en los planos de ordenación. Así mismo, se respetarán, en líneas generales, las rasantes indicadas en dicho plano con la salvedad de aquellos ajustes que sean necesarios realizar para adaptar los acuerdos verticales de los perfiles longitudinales. Se permite una tolerancia de más/menos uno con cincuenta metro para el reajuste de las cotas de la urbanización.

El Proyecto de Urbanización preverá las medidas necesarias para limitar eficazmente la velocidad del tráfico dentro de este sector industrial.

ART.17 SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

En todo el ámbito abarcado por el Plan Parcial será de aplicación la Normativa para la Supresión de Barreras Urbanísticas del Gobierno Vasco y las que las complementen o sustituyan.

—

ART.18 ACCESO A LAS PARCELAS.

Los accesos a las parcelas, así como las condiciones de circulación interior, alturas, dimensiones de las plazas de aparcamiento y demás características que le sean propias cumplirán las condiciones de diseño establecidas al efecto en la Normativa municipal y en el presente plan parcial.

En este Plan Parcial se señala la ubicación de los accesos a las parcelas edificables, permitiéndose que éstos se realicen de la forma más razonable. En todo caso, el Proyecto de Urbanización podrá concretar o modificar la disposición de estos accesos y los mismos deberán respetarse en los proyectos de edificación.

ART. 19.- CIERRE DE LAS PARCELAS PRIVATIZABLES.

El cerramiento exterior de cada parcela privatizable se compondrá de una parte de obra, que tendrá una altura máxima ciega de 100 cm.

El resto del cerramiento hasta completar un máximo de 2,50 m. de altura será a base de elementos transparentes de tipo verja, malla metálica, entramado de madera, etc...., nunca de fábrica, exceptuándose los machones que serán del mismo material que la parte ciega del cierre y que podrán estar separados entre si una distancia máxima de 5,00 m. La visión directa al interior de la parcela privatizable solo podrá evitarse con elementos vegetales vivos.

La definición del cerramiento tipo podrá establecerse en el preceptivo Proyecto de Urbanización.

Los jardines privados nacerán preferentemente a cota de la acera y la pendiente máxima no podrá superar el 15%. En ningún caso el relleno contra espacio público superará los 100 cms del murete.

ART. 20.- ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS REFERENTES A LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Las actuaciones que se lleven a cabo dentro del ámbito del sector, bien sean debidas a la obra de urbanización o bien a la de edificación, cumplirán con todas las especificaciones técnicas, medidas de protección y corrección y programa de supervisión de los efectos del plan contenidos en el este plan parcial. Así mismo, se dará cumplimiento a los objetivos de calidad acústica establecidos en el Real Decreto 1367/2007, conforme al contenido del estudio acústico realizado. Igualmente, se tendrá en cuenta la minimización de los efectos de la luz intrusa o molesta, limitando emisiones luminosas hacia el cielo de acuerdo al RD 1890/2008.

ART.21. GESTIÓN DE RESIDUOS URBANOS

El Proyecto de Urbanización dispondrá la localización concreta de zonas para la instalación de contenedores de recogida selectiva de residuos.

—

ART. 22. TIERRAS PROCEDENTES DE EXCAVACIONES

Las tierras sobrantes de excavaciones se gestionarán conforme a la normativa aplicable. En el supuesto de que se detecten indicios de contaminación de un suelo cuando se lleven a cabo labores de excavación, se obligará al responsable directo de las actuaciones a poner el hecho en conocimiento del Ayuntamiento y del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma.

ART. 23. EFICIENCIA ENERGÉTICA EN URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

En los proyectos de urbanización y edificación se tomarán medidas de ahorro energético y minimización de consumo eléctrico. A tales efectos, se dispondrán luminarias de alto rendimiento, tecnología LED o similar, que no provoquen contaminación lumínica y la red se proyectará con reductores de flujo.

Los proyectos de edificación contendrán las medidas de ahorro energético impuestas en el Código Técnico de la Edificación.

ART. 24. RED DE SANEAMIENTO.

La Red de Saneamiento será del tipo separativo.

La red de aguas residuales se conectará a la red del interceptor del Consorcio, garantizando su funcionamiento.

ART. 25. REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELEFONÍA.

Las conducciones eléctricas de media y baja tensión, y las de telefonía serán subterráneas dentro del sector, debiendo cumplir todos los tendidos e instalaciones los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías suministradoras. Se propone que los CT de Iberdrola queden en espacio público debidamente protegidos mediante plantaciones verdes.

La red general de telecomunicaciones será única, para lo cual las Compañías suministradoras consensuarán el trazado entre ellas y deberán contar con la preceptiva autorización municipal.

ART, 26. JARDINERÍA Y ARBOLADO.

De conformidad con lo establecido por el Decreto 105/2008 de 3 de junio, por remisión a lo establecido en el artículo 79.2d de la Ley 2/2006, el número de árboles que se deben contemplar en el proyecto de urbanización y plantar en los terrenos del área, no será inferior a 275 uds

El tratamiento vegetal de los jardines, espacios libres, etc., será a base de árboles, plantas arbustivas y césped.

El tratamiento de jardinería contemplará las medidas necesarias para controlar la presencia y el avance de especies vegetales exóticas e invasoras que puedan suponer

—

una amenaza para las especies autóctonas. Los árboles o plantas serán de las especies definidas por el Ayuntamiento de Bilbao, Si en el proyecto de urbanización se considera que es posible el traslado de alguno de los árboles autóctonos existentes en el sector, éstos serán transplantados.

ART. 29. MOBILIARIO URBANO.

- Bancos: En las zonas verdes y 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 350 m2, de superficie de uso peatonal.
- Otros Elementos: Todo elemento de mobiliario urbano que se vaya a disponer, se ajustará en su diseño a las características definidas por el Ayuntamiento.

ART. 30. REAJUSTE DE LAS CARACTERÍSTICAS 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.

En todos aquellos aspectos no contemplados en la presente normativa urbanística se estará a lo dispuesto en el PGOU de Bilbao.

ART 31. ENTREGA Y RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

De acuerdo a lo dispuesto en la memoria del Plan Parcial, se podrán establecer dos unidades de actuación independientes, autorizándose la ejecución simultánea de obra de urbanización y edificación con el fin de que la edificación no deteriore la obra urbanizada. En cualquier caso se garantizará que la obra de urbanización se encuentre finalizada antes de otorgar la licencia de ocupación de las edificaciones que se desarrollen.

ART.32. CONDICIONES ACUSTICAS

De acuerdo al estudio acústico elaborado por AAC, se incluirá en el Proyecto de Urbanización las medidas correctoras definidas en el mismo, a los efectos de la obtención de los estándares de calidad acústica en el Sector.

LISTADO DE PLANOS

A) PLANOS DE INFORMACIÓN

IN-1.- Situación	E:1/5000	
IN-2.- Topográfico	E:1/1000	
IN-3.- Parcelas Iniciales. Planeamiento vigente	E:1/1000	E:1/100 0
IN-4.- Insatallaciones Existentes	E:1/1000	

B) PLANOS DE ORDENACIÓN

OR-5.- Zonificación y Usos resultantes	E:1/1000
OR-6.- Ocupación y Aprovechamientos	E:1/1000
OR-7.- Ordenación Propuesta	E:1/1000
OR-8.- Alineaciones y Rasantes	E:1/1000
OR-9.- Perfiles I.	E:1/1000
OR-10.- Perfiles II	E:1/1000
OR-11.- Perfiles III.	E:1/1000
OR-12.- Señalización Horizontal.	E:1/1000
OR-13.- Imagen Urbana.	E:1/1000
OR-14.- Instalaciones. Abastecimiento.	E:1/1000
OR-15.- Instalaciones. Pluviales.	E:1/1000
OR-16.- Instalaciones. Fecales	E:1/1000
OR-17.- Instalaciones. Suministro Electrico	E:1/1000
OR-18.- Instalaciones. Red de teleco	E:1/1000
OR-19.- Instalaciones, Red de gas	E:1/1000
OR-20.- Instalaciones. Alumbrado	E:1/1000

En Portugalete a setiembre de 2017

Gabriel Barrueco Aguirre
Arquitecto

Fulgencio Gutierrez Solana
Abogado

