

MODIFICACIÓN PUNTUAL

P.G.O.U. DE BARAKALDO

UE 02 BURTZEÑA-MUNOA

2019 FEBRERO

PROMOTOR: ARCO TI 2000, S.L.

EQUIPO REDACTOR:
ARQUITECTOS OLALLA GONZALO MARCOS
ABOGADO VÍCTOR FERNÁNDEZ AMEZUA
SERGIO TEJEDOR ABAD

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA	4
1.0. PREÁMBULO	5
1.1. ANTECEDENTES	5
1.2. CARÁCTER, OBJETIVO Y FINALIDAD DEL EXPEDIENTE	13
1.3. RELACIÓN DE PROPIETARIOS	15
1.4. CARÁCTER, OBJETO Y FINALIDAD DEL EXPEDIENTE	16
1.5. MARCO URBANÍSTICO Y AFECCIONES	18
1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN	19
1.7. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	21
1.8. CRITERIOS, CONTENIDOS Y ACCIONES EN QUE SE BASA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	22
1.8.1. CRITERIOS Y CONTENIDOS	
1.8.2. ACCIONES	
1.9. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN	24
1.9.1. ESTADO LEGAL ACTUAL DEL ÁREA	
1.9.2. PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD	
1.9.3. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS	
1.9.4. ESTABLECIMIENTO DE CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN. PROCESO DE SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS	
1.10. ESTADO LEGAL MODIFICADO	39
1.10.1. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL	
1.10.2. ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA	
1.11. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES	43
1.11.1. EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
1.11.2. VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA	
1.11.3. ALOJAMIENTOS DOTACIONALES	
1.11.4. DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS GENERALES	
1.11.5. ESPACIOS LIBRES DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES	
1.11.6. OTRAS DOTACIONES DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES	
1.11.7. APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS	
1.11.8. VEGETACIÓN	
2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	49
2.1. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	50
2.2. DECRETO 213/2012 DE 16 DE OCTUBRE DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO.	51
3. PLANOS	52
4. NORMATIVA URBANÍSTICA	54
4.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	55
4.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA	59
4.2.1. INTRODUCCIÓN	
4.2.2. NORMAS URBANÍSTICAS	
5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA	62
5.1. INTRODUCCIÓN	63
5.2. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS	64

5.2.1. INTRODUCCIÓN	
5.2.2. CRITERIOS GENERALES DE DETERMINACIÓN Y APLICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	
5.2.3. VIABILIDAD DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN	
6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	70
6.1. INTRODUCCIÓN	71
6.2. VIABILIDAD PRESUPUESTARIA MUNICIPAL. CONCEPTOS	71
6.3. UE-02 BURTZEÑA-MUNOA.	72
7. MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO Y PROPUESTA DE INFORME	74
7.1. INTRODUCCIÓN	75
7.2. INFORME	77
8. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	79
9. RESUMEN EJECUTIVO	81
10. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE	87

1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.0. PREÁMBULO.

En fecha de 15 de octubre de 1996 se presentan los Criterios y Objetivos de Ordenación para la redacción del Plan General de ordenación Urbana de Barakaldo y mediante Decreto de 29 de enero de 1997 se sometió a exposición pública que tuvo lugar mediante publicación en el BOB de 6 de febrero de 1997. A continuación, la Comisión de Urbanismo de 30 de abril de 1997 aprobó los mismos y se, posteriormente, se produce el siguiente desarrollo en la elaboración y aprobación del documento.

Aprobación Inicial	22 de diciembre de 1997.
Aprobación Provisional	2 de junio de 1998.
Suspensión aprobación definitiva	19 de enero de 1999.
Aprobación Inicial	11 de marzo de 1999.
Aprobación Provisional	19 de mayo de 1999.
Aprobación definitiva y suspensión parcial ejecutoriedad	16 de noviembre de 1999.
Publicación Normativa Urbanística	14 de agosto de 2000.

Posteriormente se han elaborado, tramitado y aprobado hasta un total de 10 Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana, concretamente las siguientes:

1. MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.(A.D. 27/12/2001)
2. MODIFICACIÓN DEL PGOU EN LAS ZONAS DE ANSIO, EL RETIRO Y PARQUE DE LUTXANA-BALLEJO (A.D. 30/07/2001)
3. MODIFICACIÓN DEL PGOU EN EL ÁREA DE GALINDO ESTE, DEL ÁMBITO DE URBAN GALINDO. (A.D. 20/10/2003)
4. MODIFICACIÓN DEL PGOU EN LA UA-20 "PLAZA BIDE ONERA". (A.D.15/11/2001)
5. MODIFICACIÓN DEL PGOU REFERENTE AL RÉGIMEN URBANÍSTICO APlicable AL PALACIO "SAN VICENTE". (A.D.07/02/2003)
6. MODIFICACIÓN DEL PGOU REELATIVO A LA UNIDAD DE EJECCIÓN "BEURKO VIEJO P3". (A.D.03/03/2003)
7. MODIFICACIÓN DEL PGOU DEL ÁMBITO "PARQUE SERRALTA" (A.D. 07/04/2006)
8. MODIFICACIÓN DEL PGOU DE LA UE 12 RONTEGI. (A.D.16/05/2006)
9. MODIFICACIÓN DEL PGOU PARA LA ZONA DE LUTXANA-BURTZEÑA (A.D.25/03/2010)
10. MODIFICACIÓN DEL PGOU RELATIVA A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL ÁMBITO UE11 "CASTILLA-MUNIBE". (A.D.17/03/2011)
(A.D.) Aprobación Definitiva.

El 28 de diciembre de 2007 (Decreto 9721/2007) se adjudicó a la empresa INSTITUTO VASCO DE ESTUDIOS DE INVESTIGACIÓN, S.A. (IKEI, S.A.) el contrato de consultoría y asistencia para la "REDACCIÓN DEL ESTUDIO Y DIAGNÓSTICO SOBRE INDICADORES SOCIOECONÓMICOS PREVIO A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARAKALDO".

1.1. ANTECEDENTES.

Tal como refiere la FICHA de la UE 02 BURTZEÑA-MUNOA del vigente PGOU, el ámbito y su ordenación son herederos del antiguo Polígono de Reforma Interior de Burtzeña (nº 31) delimitado por las Normas Subsidiarias (Texto Refundido publicado en los Boletines Oficiales de Bizkaia de 9 y 10 de septiembre de 1992) con las siguientes determinaciones:

EGITAMUKETAREN ARAU
ORDEXEKO MUNISIPALA

NORMAS SUBSIDIARIAS
MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO

ART. 263- POLÍGONO DE REFORMA INTERIOR DE BURTZEÑA (Nº 31)

1. Delimitación.

Está delimitada por el vial previsto para la circunvalación de Burtzeña, C.C. 639, Unidad de Actuación nº 32, Polígono Industrial de Burtzeña y carretera de acceso a C.N. 634. Tiene una superficie aproximada de 50,760 m².

2. Objetivos Urbanísticos.

Sustitución gradual de industrias para obtener un núcleo residencial en el barrio de Burtzeña, reforzando el carácter urbano del mismo. Configuración de una nueva estructura urbana situada entre los barrios de Zorroza y el futuro parque de Munoa. Fijación de criterios para la reparcelación.

3. Usos.

El régimen de usos será el contenido en el cuadro de características anexo a este artículo y, en lo no previsto en él, se aplicará lo dispuesto para la Zona Residencial General (RG).

4. Aprovechamientos.

- a) Los aprovechamientos urbanísticos vienen definidos directamente, a través del diseño integral de los nuevos edificios, cuyas características quedan especificadas en los cuadros y gráficos anexos a este artículo, además de en la documentación cartográfica de las Normas Subsidiarias.
- b) Las plantas bajas tendrán una altura máxima de 7 mts y mínima de 3,60; en las plantas elevadas de piso, dichas alturas serán, respectivamente, de 3,50 y 2,80 metros.
- c) Se admiten entreplantas hasta un máximo equivalente al 20% de la superficie construida en planta baja y que cumplan con las alturas libres establecidas en la Normativa General de Edificación.
- d) Se admiten cuerpos volados sobre la fachada, con un saliente máximo de 0,80 metros, en una superficie máxima del 50% de la del plano exterior de la fachada.
- e) Se propone cubierta plana, si bien, mediante Estudio de Detalle referido a toda la Unidad, podrán adoptarse soluciones inclinadas. Sobre el plano de cubierta no se admitirán otros usos que los autorizados en la Normativa General de Edificación.
- f) Se permite una planta de sótano, para guardería-aparcamiento de vehículos, abarcando la totalidad del suelo ocupado por los bloques 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 y respetando el grafismo anexo a este artículo.

5. Dotaciones.

- a) Además de los terrenos destinados a viales, tendrán carácter de sistemas locales y deberán ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento los siguientes terrenos:
 - 16,250 m². ubicados en la ladera oeste, destinados a zona verde.
 - dos parcelas, de 1.920 y 4.300 m²., destinadas a plaza y vialidad peatonal.
- b) deberá crearse una dotación de aparcamientos equivalente a una plaza por cada 100 m² edificados o unidad de vivienda.
- c) Con carácter privado, podrán establecerse servicios de interés social, como comercios de barrio.

6. Gestión.

- a) Se establece, como sistema de actuación, el de Cooperación. El plazo de ejecución no se prefija, debiendo realizarse la misma a medida que vayan produciéndose los traslados de industrias, si bien cualquier nueva actuación debe estar precedida de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

EGITAMUKETAREN ARAU
ORDESKO MUNICIPALA

NORMAS SUBSIDIARIAS
MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO

b) Estando actualmente la mayoría de los terrenos de la Unidad ocupados por industrias en pleno funcionamiento y con el fin de que de este planeamiento no se derive perjuicios para las mismas, se establece la siguiente regulación específica de su situación, al amparo de lo dispuesto en el art. 61 del Texto Refundido de la ley del Suelo:

- Las actividades legalmente establecidas en la Unidad podrán seguir desarrollándose indefinidamente en su actual ubicación, permitiéndose a sus titulares la realización de cuantas operaciones de reforma, modificación o, incluso, ampliación de la actividad sean precisas para la subsistencia de la empresa.
- En el caso de que dichas operaciones implicaran la ejecución de obras superiores a las autorizadas por el art. 60 de la Ley del Suelo para los edificios en régimen de "fuera de ordenación", podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento, salvo en el caso de que se proyecten obras de nueva planta y el conjunto de las edificaciones e instalaciones superen, en ocupación, el 50% de la parcela.
- En el caso de que alguna empresa legalmente establecida cesara en su actual actividad, no se permitirá el establecimiento de nuevos usos disconformes con los autorizados en el apartado 3 de este artículo. A dichos efectos, no tendrá consideración de cese la transmisión de la titularidad de las empresas, siempre que se mantenga la actividad y la estructura material y personal con que cuenta en la actualidad.
- El Ayuntamiento velará por que, en el proyecto de distribución de beneficios y cargas, se asignen los aprovechamientos urbanísticos de cada empresa en los terrenos que actualmente ocupan, con el fin de que en el caso de que cese en su actividad alguna de ellas, pueda desarrollar dichos aprovechamientos con independencia de la actitud de las restantes.

7. Urbanización.

Las obras de urbanización serán costeadas íntegramente por los propietarios de los terrenos de la Unidad, excepto el frontón y plaza ovalada señalada en los planos y las de desvío de la CC. 639, por su carácter de sistema general.

8. Condiciones estéticas y de diseño.

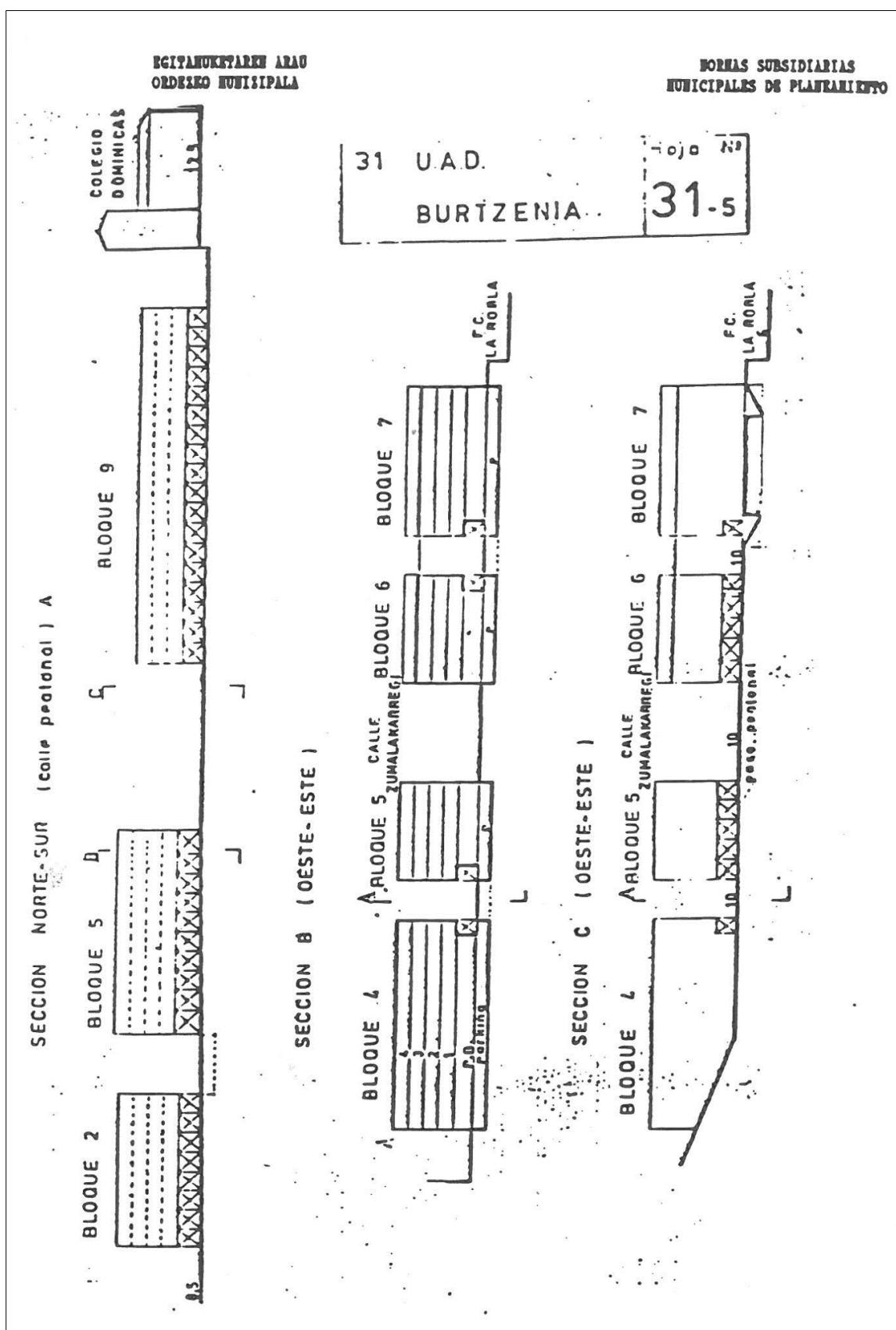
Todos los edificios residenciales se ejecutarán con acabado, para fachadas y pilares de plantas bajas, de aplacado o ladrillo rojo del mismo tipo, al objeto de garantizar el aspecto final unitario del conjunto. No se autorizan revestimientos a base de placa o baldosa cerámica.

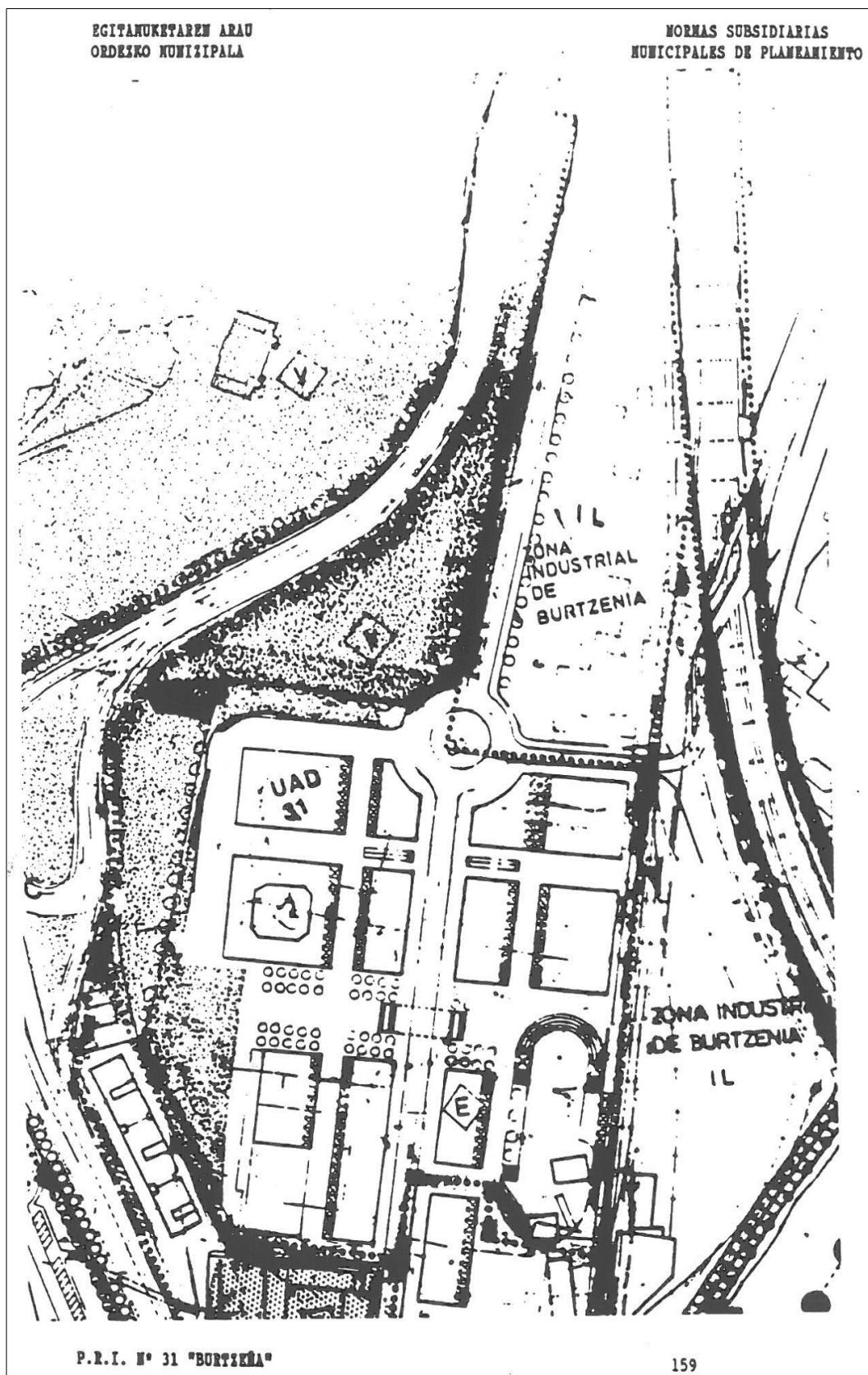
EGITANUKETAREN ARAU
ORDEZEKO MUNICIPIALA

NORMAS SUBSIDIARIAS
MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO

9. ANEXO: CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y ALZADOS

Bloque num.	Número de viviendas y/o apartamentos. Tipología y n. plantas	SUPERFICIE BRUTA CONSTRUIDA Y USOS POR PLANTAS				
		sótano(s)	Planta baja	Plantas elevadas del piso	Otras superfic. Construid.	TOTAL
1º	Viv. 48 S + PB + 4		1.193	5.332		
2º	Viv. 20 S + PB + 4		390	2.120		
3º	Viv. 54 S + PB + 4		1.368	6.224		
4º	Viv. 48 S + PB + 4		1.116	5.204		
5º	Viv. 32 S + PB + 4		635	3.280		
6º	Viv. 24 S + PB + 3		684	2.613		
7º	Viv. 36 S + PB + 3		1.120	3.922		
8º	Viv. 24 S + PB + 3		712	2.655		
9º	Viv. 48 S + PB + 34		1063	4.518		
10º	ESCOLAR	600	608	2280 m2		





El plan especial que se aprobó en su desarrollo dividió la actuación en dos polígonos por el eje de la calle Zumalakarregi con el consiguiente reparto de la edificabilidad de manera equitativa. De este modo, únicamente se construyeron los bloques situados en el lado Este y con una ordenación distinta a la que incorporaba el art. 263 y los planos de las referidas normas. Esto es, únicamente se ejecutaron los bloques 3, 6 y 7 restando para el lado Oeste, los bloques 1, 2, 4, 5, 8 y 9.

Tal división permitió que MEBUSA y GRUBER transitaran al uso residencial previsto en una fase posterior que al día de la fecha no ha tenido lugar.

Las determinaciones del PGOU vigente tomaron como base aquella ordenación, sin embargo, se introdujeron algunas variaciones, entre ellas, al alterarse la configuración del Sistema General de Comunicaciones que conecta la calle Zumalakarregi con la N-634. El cambio en su trazado supuso la incorporación a la UE02 de parte de los mismos que ahora se destinan a espacios libres.

En el primer lustro de este siglo, METALURGICA BURCEÑA, S.A. cesó en su actividad y trasmitió sus instalaciones en la UE02 a RENOBLA 2000, S.L. que presentó en MARZO de 2008 el documento de planeamiento de desarrollo del PGOU en el ámbito de la UE 02. El ayuntamiento de Barakaldo, mediante Decreto de Alcaldía nº 4183/2008, de 3 de junio de 2008, dispuso la aprobación inicial del Plan Especial de Ordenación urbana de la UE-02 Burtzeña-Munoa. Exponiéndose al público por 20 días en el BOB nº 120, de 24 de junio de 2008. Documento que, sin embargo, no llegó a aprobarse definitivamente. Ni se dispuso ni justificó los motivos por los que, de facto, se desistió de dicho documento.

El 13 de mayo de 2010 (Decreto 3959/2010) se adjudicó a la empresa FRANCISCO DE LEÓN ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L., el contrato administrativo de servicios cuyo objeto fue la "ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO PARA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DE BURTZEÑA-MUNOA".

En noviembre de 2012 el Ayuntamiento de Barakaldo abrió un proceso de participación ciudadana para decidir el desarrollo urbano de Lutxana y Burtzeña¹ que dio como resultado la fijación de CRITERIOS, OBJETIVOS Y SOLUCIONES GENERALES DE PLANEAMIENTO² elaborado por FRANCISO DE LEÓN ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L. para la REVISIÓN PARCIAL REFERIDA AL ÁMBITO LUTXANA/LLANO/BURTZEÑA fechado en octubre de 2013. Proceso que, en lo que se refiere a Burtzeña, fijó los siguientes:

- Rehabilitación de edificios y viviendas existentes, mejora de vías públicas y nuevas zonas verdes. página 5.
- Densificación significativa que incremente el valor de los suelos afectados y permita imputar a los mismos el coste de las infraestructuras y espacios dotacionales necesarios. Página 16.
- En el conjunto viario formado por la Avenida Zumalakarregi y el vial Sur del Parque Munoa –actual Bi-3739- no se proponen acciones específicas. Página 29.
- La antigua N-634 (calle Munoa) se convertirá en un elemento de la "red capilar", con funciones exclusivas de distribución urbana. Página 31. Eje urbano con un

¹ https://www.barakaldo.org/portal/web/barakaldo/detalle/-/asset_publisher/Fsi7/content/el-ayuntamiento-de-barakaldo-abre-un-proceso-de-participacion-ciudadana-para-decidir-el-desarrollo-urbano-de-lutxana-y-burtzena

² https://www.barakaldo.org/portal/c/document_library/get_file?uuid=de80269f-5f3c-48f8-afdf-e70feeb94e96&groupId=75453

tráfico "tranquilizado" que acoja la actividad de las zonas residenciales que atraviesa. Página 36.

- Se proponen nuevas edificaciones de vivienda apoyando el lado Este de la calle Munoa y la sustitución de las fábricas existentes. Página 43.
- Configuración en los nuevos desarrollos residenciales de una red adecuada de parques deportivos locales dirigidos a la práctica deportiva de su población. Página 47.
- Adquisición del Parque Munoa y terminación del gran parque público "Munoa/Orconera/Serralta" previsto en el Plan General vigente. Configuración en los nuevos desarrollos residenciales de una red de espacios libres locales, adecuadamente urbanizados, para la expansión y el ocio cotidianos de la población. Página 48.
- El programa de viario, usos y equipamientos deberá configurar una estructura de espacios públicos, articulada y continua, ambientalmente amable, con una imagen paisajística y arquitectónica que acoja y potencie la actividad urbana y la interrelación entre los barrios.
- Remodelación Urbana de la calle Munoa que elimine su carácter de barrera y la convierta en un eje de relación peatonal con Cruces y Llano y la avenida Zumalakarregi.
- Nueva edificación sobre la Calle Munoa y sustitución residencial de "Mebusa/Gruber" con la creación de un frente comercial a la Avenida Zumalakarregi potenciando su carácter de eje urbano interno. Página 57. Centro comercial de Barrio. Página 58.
- Parque en ladera como prolongación del "Parque Munoa" (ámbito Mebusa/Gruber)

Desde el año 2014, Arcoti 2000, S.L. ha realizado diversas propuestas de ordenación para el desarrollo definitivo de las determinaciones que el PGOU de Barakaldo dispone para los terrenos de la UE 02 y que integraran, mejor, los criterios y objetivos marcados por las consultas realizadas a la ciudadanía.

El 1 de septiembre de 2016 (BOPV de 5 de septiembre de 2016), se inició por el Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deporte del Gobierno Vasco el proceso para la declaración del Bien Cultural del Palacio Munoa, lo que tuvo lugar recientemente, al disponerse la declaración del Palacio Munoa como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental por el Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco mediante Decreto 41/2017, de 7 de febrero (BOPV nº 29, de 10 de febrero de 2017). La delimitación incorporada a su Anexo I afecta a la Unidad de Ejecución 02 delimitada. Extremo que hace precisa la adaptación del PGOU a la misma.

Dado el trascurso del tiempo desde la anterior consulta y visto que se han producido nuevas circunstancias, ARCOTI 2000, S.L. consideró interesante la elaboración de un nuevo proceso de participación de la ciudadanía del barrio con objeto de poder recoger las inquietudes de los vecinos. Para ello contrató los servicios de IBATUZ, S.L. A principios de 2018 se iniciaron contactos directos con las asociaciones de vecinos de Burtzeña y con los representantes de colectivos sociales, asociaciones y entidades más representativos en el Barrio. El proceso

participativo se ha desarrollado entre los días 5 y 23 de noviembre de 2018 y que ha obtenido las siguientes conclusiones:

- Demanda de lugares de esparcimiento y entornos naturales.
- Creación de una zona comercial que dé respuesta a las necesidades diarias de compras sin necesidad de salir del barrio.
- Aumento de la presencia de equipamientos.

Todo ello ha obligado a realizar un nuevo estudio, elaborando diversas alternativas de ordenación y delimitación del ámbito. Ofreciendo diversas propuestas de ordenación al Ayuntamiento de Barakaldo en las que, respetando todo lo referido anteriormente, se aborden las determinaciones precisas de la UE02 y su entorno inmediato en aquello que resulta imprescindible para darle coherencia y posibilitan su efectiva ejecución. Y, así, se ha realizado una propuesta que ha sido recogida favorablemente en primera instancia por el Ayuntamiento de Barakaldo y que hace precisa la modificación del PGOU de Barakaldo.

1.2. SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

La Unidad de Ejecución UE.02 Burtzeña-Munoa tiene una superficie estimada en el PGOU de 44.164,00 m², si bien una reciente medición recoge que su superficie real es de 44.384,57 m². No obstante, los terrenos a los que afecta esta modificación se extienden más allá de dicha delimitación afectando al Sistema General de Comunicaciones –viario urbano- que propone el PGOU para conectar la calle Zumalakarregi con la calle Munoa, así como una pequeña parte del Sistema General de Comunicaciones –estacione de servicio –Gasolinera- que se planifica en el triángulo que forman estas mismas calles y que ahora está dedicado a jardines y aceras públicos.

El terreno que se incluye en la actual UE 02 es un suelo de forma irregular, con una base lineal apoyada y paralela al trazado de la carretera Bilbao-Santurtzi, con la que linda al Este, siendo su linde al Sur, ortogonal a dicha carretera y con el Colegio Nuestra Señora del Rosario y al Oeste con edificio de viviendas construido y carretera N-634 Bilbao-Santander y al Norte y Este de nuevo, con el trazado de la primera carretera hasta el enlace con la N-634, sentido Santurtzi Bilbao y Santander.

No existe un referente urbanístico o arquitectónico que merezca consideración alguna en cuanto a la formalización de la propuesta, dado que se trata de un ámbito actualmente ocupado por instalaciones industriales, pabellones de las empresas Metalúrgica Burceña, S.A. y Gruber Hermanos, S.A., además de un pequeño edificio de uso residencial en el encuentro de las citadas carreteras, mientras que las referencias residenciales serían las correspondientes a la edificación situada al otro lado de la carretera Bilbao-Santurtzi (calle Zumalakarregi), edificación abierta de cinco plantas, así como el bloque situado en la zona alta frente a la carretera N-634.

Se trata, en cualquier caso, de un ámbito con un gran desnivel topográfico entre la parte más baja, carretera Bilbao-Santurtzi, cuya cota se sitúa entre las cotas aproximadas +6,00 y +11,00, y el punto más elevado, en el encuentro de la citada carretera, en su trazado sentido Bilbao y Santander, con la N-634, se sitúa a la cota +34,00, existiendo, por tanto, una diferencia puntual de cotas de hasta 28 metros. No obstante, la diferencia de cotas en la zona central de la unidad es de unos 15 metros.

Sin embargo, ha de señalarse que este desnivel inicial del terreno original, cercano al 15% de pendiente natural, fue modificado por las explanaciones llevadas a cabo en su momento para la construcción de los pabellones de las empresas citadas, situados a las cotas +10,00 y +14,00 con unos fondos de edificación de 55 metros y 95 metros respectivamente, lo que supuso la formación de importantes muros de contención a partir de las áreas ocupadas por las actividades industriales y hasta la cota del terreno original no afectado.

Dentro de la UE02, en los terrenos que lindan con la calle Munoa se ubica un pequeño parque público que colinda con la edificación residencial que, apoyada sobre esta misma vía, se encuentra fuera de la Unidad. En esta misma zona existe un vial (Bi-3739) de incorporación a la calle Munoa en dirección a Cruces. En los terrenos que lindan con la calle Zumalakarregi se ubican los pabellones e instalaciones de MEBUSA y GRUBER que ocupan, entre las dos, 21.032,51 m². Por lo que la topografía no resulta, en absoluto, liviana, lo que requiere la solución de los desencuentros entre cotas de forma que se permita un uso coherente de las zonas públicas y privadas previstas que hoy no resulta factible.

Al Norte de la Unidad, además, se encuentra el Palacio Munoa por cuyos terrenos, tal como ha quedado delimitado por el Decreto 41/2017, de 7 de febrero, discurre la Bi-3739. Esta vía se incorpora parcialmente a la actual UE02 ya que la propuesta de ordenación que realiza el PGOU altera levemente su trazado y configuración actuales.

El Palacio Munoa se ha incorporado ya al dominio y uso públicos. El entorno en el que se enmarcan ha quedado integrado en un medio puramente urbano. Sin embargo, no se ha ejecutado el diseño viario que dispone el PGOU en este punto ni, por supuesto, la rotonda que se diseña en el nudo de cruces de la N-634. Por otro lado, en lo que se refiere a la calle Zumalakarregi, podemos observar como carece parcialmente de encintado de acera, al menos, en todo el frente de la fábrica de GRUBER en la que se ubican aparcamientos, primero, en línea y, luego, en batería hasta el desvío hacia la Bi-3739, restando así por definirse una urbanización adecuada. En el extremo Norte de las instalaciones de GRUBER se prevé la ejecución de una rotonda que, con ocupación a ambos lados de la calle Zumalakarregi, se encuentra hoy en día sin construir en lo que se refiere a los terrenos de la UE02.

El terreno, por tanto, carece de la urbanización necesaria configurándose como suelo urbano no consolidado.

De conformidad con los datos que se han obtenido del Catastro de Bienes Inmuebles, existen una serie de edificaciones sobre las parcelas a las que afecta la presente modificación:

PARCELA	PROPIEDAD	EDIFICACIÓN	USO
ZUMALAKARREGI 30	GRUBER HERMANOS, S.A.	13.276,46	INDUSTRIAL
		484,72	OFICINAS
ZUMALAKARREGI 32	ARCOTI 2000, S.L.	711,74	GARAJE
		4530,94	INDUSTRIAL
		2767,46	OFICINAS
ZUMALAKARREGI 32BIS	MARIA EUGENIA MENCHACA	38,73	OTROS USOS
ZUMALAKARREGI 26	SDAD. GRAL. DE PRODUCTOS CERÁMICOS S.A.	269,47	VIVIENDA
TOTAL		22.079,52	

GRUBER HERMANOS, S.A. ocupa actualmente sus instalaciones manteniendo la actividad. Esta actividad resulta incompatible con la nueva ordenación propuesta. Por lo que será necesario prever su traslado.

1.3. RELACIÓN DE PROPIETARIOS.

Conforme dispone el artículo 155 LSU (Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de Euskadi) es el Programa de Actuación Urbanizadora (en adelante, PAU) el que, ya en el escenario de la ejecución del planeamiento, exige la incorporación de un “plano parcelario y relación de titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación” por lo que, en recta interpretación, la vigente LSU carece de exigencia de incorporación al presente documento a tal objeto. No obstante, se estima conveniente acompañar dicho plano con objeto de suministrar una información que se considera de interés y permite garantizar la identificación de quienes resultan afectados.

En este sentido, el artículo 70.TER de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local (Ley 7/1.985 de 2 de abril. en adelante, LRL), de conformidad con la redacción dada por la Disposición Adicional Novena del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre de 2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSyRU) que, en su apartado 3º, dispone que “cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia”

En el presente caso, si bien no concurre realmente ninguna de las circunstancias que exige la incorporación de la citada relación de propietarios, lo cierto es que la modificación únicamente afecta a los usos de terrenos que se encuentran fuera de la unidad y que son públicos, manteniéndose, en esencia y a los efectos del citado precepto, una falta de concurrencia de la exigencia. Además, concurre la circunstancia de que, si de información se trata de garantizar, la misma se vería cubierta al afectar, en su práctica totalidad, a la administración impulsora, lo que conduciría a la inexigencia total en el fondo. No obstante, la literalidad del precepto impone una obligación formal que, a mayores garantías, incluirá la de la totalidad de las titularidades que se incluyen en el Área salvaguardándose, sin perjuicio de lo que disponga el futuro PAU, el espíritu garantista de la vigente LSU en la delimitación de las unidades de ejecución.

La relación de las fincas afectadas, su dimensión y titularidades se describen a continuación, amén de reflejarse en los correspondientes planos a los que se ha hecho referencia precedentemente, constando todos los propietarios y titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación. En esta relación se incluyen todas las superficies a las que afecta el presente documento más allá de la UE02 actualmente delimitada por el PGOU. Correspondiendo la misma con el Área ordenada en este documento.

PARCELA	PROPIEDAD	SUPERFICIE m ²
1	M ^a EUGENIA MENCHACA	2.714,53
2	ARCOTI 2000, S.L. (MEBUS)	6.008,93
3	HERMANOS GRUBER, S.A.	15.023,58
4	Sdad. Gral. de PRODUCTOS CERÁMICOS, S.A.	443,55
5	Ayto. de Barakaldo (Patrimonial)	10.806,10
6	Ayto. de Barakaldo SSGG EELL (parcela Cesión)	1.334,64
7	Ayto. Barakaldo SSGG Vario Zumalakarregi (existente)	4.127,39
8	Ayto. Barakaldo SSGG Vario Munoa (existente)	734,43
9	Ayto. Barakaldo SSGG Vario BI-3739 (existente)	4.468,19
10	Ayto. Barakaldo SSGG existentes (Viales)	4.541,20
11	Ayto. Barakaldo LOCAL existente (Transportes-Gasolinera)	662,15
12	Ayto. Barakaldo SSGG Vario previsto fuera UE02 (Parque Munoa)	3.552,21
TOTAL		54.416,90

1.4. CARÁCTER, OBJETO Y FINALIDAD DEL EXPEDIENTE.

La modificación puntual que se propone tiene como fundamento esencial causas de conveniencia, primeramente, y otras de pura legalidad.

Entre las segundas, sin ánimo de ser exhaustivos, deben destacarse las concernientes a la declaración del Palacio Munoa como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental por el Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco mediante Decreto 41/2017, de 7 de febrero (BOPV nº 29, de 10 de febrero de 2017). La delimitación incorporada a su Anexo I afecta a la Unidad de Ejecución 02 delimitada y, aunque su ámbito de regulación no mantiene una relación puramente jerárquica, su existencia impone, de alguna manera, la reordenación de la carretera que discurre por su interior que conecta la calle Zumalakarregi con la N-634 para devolver a la finca Munoa a una configuración más cercana a la que fuera original. Esto incide en la ordenación y solución de los terrenos incluidos en la Unidad original, a la vez que hace precisa la actuación sobre terrenos que se encuentran, actualmente, fuera de ella.

Por otro lado, se debe corregir la ordenación propuesta por el PGOU para esta vialidad que, lógicamente, desaparecerá. Ello permitirá extender el sistema general de espacios libres a los nuevos suelos que aportará la UE02 con una conexión real entre los mismos. Y así, teniendo en cuenta que tal vialidad se incluye de manera parcial en la actual delimitación, se hace preciso recomponer la disfunción generada, incorporando la carretera existente en su totalidad al ámbito para la ejecución de las obras previstas. De manera que la ejecución del planeamiento resulte viable jurídica y materialmente.

Es necesario también considerar el cambio de titularidad por cesión al Ayuntamiento de Barakaldo de la N-634 a su paso por cruces, entre los p.k. 116+990 y el p.k. 118+020 acordada mediante Decreto Foral 162/2016, de 22 de noviembre (BOB nº 224, de 24 de noviembre de 2016). Ello habilita la disposición de una ordenación de usos pormenorizados

que permite la adecuada corrección de la pronunciada pendiente que salva las distintas cotas existentes entre los terrenos de la unidad situados en colindancia con la calle Munoa y los que dan frente a la calle Zumalakarregi de manera que se posibilite el uso efectivo de todos los terrenos. Contribuyendo al cumplimiento de las exigencias de accesibilidad en entornos urbanos. Al mismo tiempo, esto permite la ubicación de nuevos edificios en colindancia con la citada calle Munoa sin las limitaciones derivadas de la legislación en materia de carreteras (Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo), facilitando la reordenación del ámbito, pero siempre respetando los usos y edificabilidades permitidos por el actual planeamiento.

Todo ello, permite alcanzar los criterios y objetivos marcados por la consulta realizada en el ámbito de la revisión parcial del barrio que hemos referido en los antecedentes de este documento y, también, dar cobijo a las inquietudes que se han verificado en la consulta realizada a la ciudadanía del barrio. En línea con ello, se hace precisa la ordenación de los usos de modo que se permita la implantación de los usos comerciales de barrio y la apertura de espacios dedicados a parques de continuidad al de Munoa. Lo que abunda en la misma línea de cumplimiento de la legalidad apuntada.

El aspecto legal al que se hacía referencia tiene que ver, también, con el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos que exige, conforme a su Disposición Transitoria Primera, la adaptación del planeamiento a la citada norma a través de la modificación de la ordenación pormenorizada. Que, en el caso de la unidad de ejecución 02 hace precisa una reconsideración de la ordenación de la totalidad de los suelos incluidos en la misma. A resultas de ella, se examina y justifica el cumplimiento de los estándares de dotaciones locales y generales. En la UE02 se prevé un importante exceso de sistemas generales que es necesario reordenar adaptándolo a la situación actual producto de lo referido anteriormente, así como es precisa la previsión y adaptación de las dotaciones locales a la nueva regulación.

A la vez, se aprovecha el trámite para actualizar la ordenación propuesta por el PGOU que, heredaba la recogida por la NNSS de 1992 para el PRI 31 que proponía una configuración de manzanas desactualizada y, así, se introducen en la ordenación la definición de la disposición de usos de manera que permita la ejecución del planeamiento por fases con el fin de posibilitar la transición de la parcela que aún sigue con actividad industrial a los nuevos usos residenciales. De tal manera que se desahogue la financiación del proceso y, en definitiva, se alcance el objetivo de hacer realidad la ordenación prevista por el Plan General de Ordenación Urbana de Barakaldo que, hasta la fecha, ha resultado infructuosa. A la vez que se aprovecha para disponer una distribución de usos que permita un aprovechamiento más eficiente de las superficies. Lo que se realiza primando la convivencia armónica entre todos ellos.

La Modificación que se propone, dentro de un único expediente de Modificación Puntual, ha de considerarse efectivamente como de CARÁCTER PUNTUAL, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento/artículo 154.4) ya que la alteración de las determinaciones del vigente PGOU de Barakaldo, suponen únicamente cambios aislados de las mismas, sin que conlleven la adopción de un nuevo modelo territorial que origine nuevos criterios globales, ni respecto a la estructura general y orgánica del territorio, ni a la clasificación del suelo.

En ese sentido, la LSU así lo considera en su artículo 103 y su posterior desarrollo en el Decreto 123/2012 de 23 de julio (artículo 5.3.).

Concretamente, el artículo 103 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, a los efectos de su tramitación, en su apartado tercero remite al artículo 58 en cuanto al rango, jerárquico de las determinaciones de ordenación, el cual en su, también, apartado tercero establece que:

“(...) las determinaciones de la ordenación pormenorizada no podrán contravenir las determinaciones de la ordenación estructural, salvo la previa o simultánea modificación o revisión del correspondiente plan general (...”).

El presente documento incluirá la ordenación pormenorizada de sus terrenos a la manera de los Planes Especiales, lo que nos aboca a incluir una documentación acorde con lo previsto en el artículo 68 LSU. Sin perjuicio de las habilitaciones que se hacen para los Estudios de Detalle conforme lo prevenido en los artículos 73 y 104.b) LSU, así como las que, en coherencia con el art. 7 LSU, exige la realidad comprobada o impongan las necesidades del proyecto de urbanización sobre las cotas definitivas de la urbanización.

Este nivel de detalle exige la garantía del artículo 105 LSU y, por tanto, en línea con el Decreto 123/2012, la determinación pormenorizada de su cumplimiento, tanto en lo referente a Dotaciones locales como de sistemas generales. En el presente caso, no se produce incremento de edificabilidad residencial respecto de la actualmente ordenada por el PGOU, queda eximido del cumplimiento de reservas para alojamientos dotacionales (arts. 17 y 81 y DT 5º LSU) y viviendas sometidas a algún régimen de protección pública (art. 82 y DT 4º, párrafo 3º LSU, art. 11.4 Decreto 123/2012).

1.5. MARCO URBANÍSTICO Y AFECCIONES.

La Normativa aplicable en la C.A.P.V., en materia de ordenación del territorio y urbanismo, puede ser sistematizada en forma esquemática al ámbito que nos ocupa en:

- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- Decreto 105/2008 de 3 de junio de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de junio.
- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- Plan Territorial Sectorial de Carreteras de Bizkaia.
- Ley 7/1994, de 27 de mayo, de la Actividad Comercial.
- PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Decreto 28/1997, de 11 de febrero, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco y Decreto 4/2016, de 19 de enero, de modificación en lo relativo a la cuantificación residencial.
- Plan Territorial Parcial Bilbao Metropolitano (Decreto 179/2006, de 26 de septiembre).
- Plan General de Ordenación Urbana de Barakaldo (1999).
- Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea.
- Real Decreto 370/2011, de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Bilbao.
- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
- Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.
- Decreto 41/2017, de 7 de febrero, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Palacio Munúa, sito en Barakaldo (Bizkaia).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

- Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.
- Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
- Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.
- Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la igualdad de mujeres y hombres.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica de la C.A.P.V.
- Decreto 211/2012, de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de los planes y programas.

Por otro lado, no se observan afecciones desde los Planes Territoriales Sectoriales citados.

Tampoco se afecta al número de viviendas que requiera justificación de las Directrices de Ordenación Territorial dado que de acuerdo con el Anexo al Decreto 4/2016, se dispone en su apartado 7.b).1. que hasta la adaptación del planeamiento aprobado se podrá sobreponer la capacidad superior sin sobreponer la capacidad del planeamiento vigente. Resultando innecesario el cálculo.

El Decreto 41/2017 por el que se califica como Bien Cultural el Palacio Munúa es el único punto reseñable. A la vez, determinante de la necesidad de modificación del PGOU.

1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

El Plan General de Ordenación urbana de Barakaldo se aprobó en el año 1999 estando vigente una legislación en materia de suelo (Ley 6/1998, de 13 de abril) profundamente distinta a la vigente en la actualidad (TRLSyRU). Por ello, tal como consta en la FICHA de la UE02, la obligación de urbanización se limitaba a los "espacios no edificados de carácter local". La misma FICHA, sin embargo, ordena una gran superficie de Sistemas Generales que, en su mayoría, requieren de la ejecución de obras de urbanización que, en tal supuesto, debía sufragarse con cargo a las arcas municipales.

Por otro lado, la existencia de industrias plenamente activas en la unidad hacía precisa la financiación de su traslado, sin embargo, la ubicación de las nuevas edificaciones en el mismo emplazamiento en el que se ubican sus instalaciones hacía inviable la financiación de la operación con cargo al producto inmobiliario a implantar. Estas y otras razones impidieron que el ámbito se ejecutara dentro de la programación que tenía prevista el PGOU (primer cuatrienio).

En la actualidad la actividad de MEBUSA ha cesado, lo que, por sí sólo, ya permite concluir que el desarrollo del ámbito se ha despejado notablemente. Máxime si se tiene en cuenta que la actual propietaria de sus terrenos e instalaciones es ARCOTI 2000, S.L., a la vez, impulsora del desarrollo y ejecución del ámbito y de la presente modificación.

En esta misma dirección abunda la actual Legislación de Suelo que, como decimos, dibuja un escenario muy distinto a aquel en que se cuajó la vigente ordenación. Que impone a los propietarios del suelo el deber de "costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación" (art. 18.1.c TRLSyRU) sin distinción alguna en relación a su carácter general o local. Lo que, unido a la posibilidad que ofrece la LSU (art. 25.1.b.2.a) y c); art. 53.1.f); art. 138.2 y 144) al permitir la inclusión de los sistemas generales en las Unidades de Ejecución para su obtención y urbanización, obliga a reconsiderar la delimitación de la UE02 y las obligaciones contenidas en la FICHA del PGOU.

El dictado del Decreto 41/2017 del departamento de Cultura y política Lingüística del Gobierno Vasco ha supuesto la necesidad de introducir diversas modificaciones en el PGOU de Barakaldo. En primer lugar, en relación al vial planificado (Bi-3739) que conecta la calle Zumalakarregi con el nudo de Cruces (encuentro de las calles Munoa, San Ignacio y Horacio Echevarrieta) pues el mismo deberá ser eliminado. Así, ese Sistema General de Comunicaciones y Transportes (Viario Urbano) deberá pasar a ordenarse dentro del Uso Global de Espacios Libres y con el uso pormenorizado de Zonas Verdes Públicas. Tal alteración, aunque obligada, ha de realizarse mediante modificación de Plan al tratarse de ordenación estructural propia del Planeamiento General de acuerdo con lo previsto en los artículos 53.1.f) y 54 LSU.

Esta nueva ordenación hace necesario que la calle Zumalakarregi disponga de doble sentido de circulación en todo su recorrido y hasta la calle Munoa. Esto último, también hace necesaria la alteración del uso pormenorizado de una porción del Sistema General de Comunicaciones y Transportes -Estación de Servicio- que se ubica en el vértice de confluencia de las calles Zumalakarregi y Munoa que es necesario para establecer el viario Urbano de conexión de esta calle en dirección a Cruces. Alteración que no afecta a la Gasolinera implantada dentro de sus límites. Toda vez que, en la actualidad, el uso real de la superficie afectada aquí ya se dedica a comunicaciones al situarse sobre ese terreno las aceras y pasos peatonales de conexión.

La eliminación del vial previsto (Bi-3739) obliga, además, a la ejecución de obras de urbanización orientadas a la eliminación de la carretera actualmente existente que, en parte, se incluía en la UE02. Así, se incorporan la totalidad de los terrenos que conforman la actual Bi-3739 hasta el límite de la calle Munoa al objeto de que se ejecuten las citadas obras con cargo a la Unidad de Ejecución para así posibilitar la extensión del Parque Munoa hasta las nuevas Zonas Verdes que se ejecutarán dentro de la UE02. Ello obliga a la modificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución incorporando estos suelos públicos que, aunque cambian de categoría, se mantienen como Sistemas Generales y, por tanto, no consumen edificabilidad ni poseen derechos de acuerdo con lo previsto en el artículo 35.5 LSU.

La cesión de la N-634 en el tramo que discurre frente a la UE02 permite la reordenación de los usos previstos en la FICHA de la Unidad en línea con los objetivos y criterios fijados por las consultas ciudadanas realizadas en los años 2012 y 2018. Así, se ordena un nuevo edificio apoyado sobre la calle Munoa que supondrá la reordenación de las zonas verdes (Sistema General de Espacios Libres) dibujadas por el PGOU. En concreto, una superficie de 1.978,00 m² que, en este concreto punto, se califican con uso Residencial (vivienda colectiva) reubicándose los mismos dentro del área del que es objeto este documento.

Se ha querido también disponer una nueva distribución de la edificación que se apoya en la calle Zumalakarregi buscando, principalmente, dos objetivos. El primero, atender los marcados por la ciudadanía en la consulta efectuada dentro del proceso de participación ciudadana llevado a cabo por el Ayuntamiento en el año 2012 y el elaborado en noviembre de 2018, disponiendo una distribución de los usos autorizados por el PGOU que permita acomodar una superficie comercial de barrio suficiente y que, a la vez, sirva para dar servicio al entorno y, por otro lado, se ha querido también atender a la petición de prolongación del parque Munoa. Lo que requiere la redefinición de la ubicación de los espacios libres que define el PGOU facilitando esta labor de manera que se garantice la mejor realización de los estándares legales y manteniendo (en este caso ampliando) la calidad urbana. Esta redefinición de la ubicación de los sistemas generales está reservada al Planeamiento General de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 53.1,f) y 104 LSU por lo que resulta necesaria la modificación del PGOU.

El segundo de ellos tiene que ver con las exigencias impuestas por el Decreto 123/2012, que hacen exigible la disposición de dotaciones locales suficientes, debiéndose, por tanto, disponer la edificación de modo que se pueda cumplir con la exigencia legal agrupando, a la vez, la ubicación de los usos lucrativos que se reduce de 6 a 3 zonas y de las dotaciones locales que dispondrán de una ordenación de usos conforme con las exigencias que impone el Decreto referido.

Actuaciones que trascienden del limitado ámbito del Estudio de Detalle que habilita la FICHA DE ÁMBITO de la UE02 BURTZEÑA-MUNOA, así como los artículos 2.01.03; 2.01.04; 2.02.06 y 2.02.07 del PGOU o, también, de la conjunción de lo dispuesto en los artículos 4.03.04; 4.03.06 y 4.06.05 en relación con la FICHA DE ÁMBITO, todo del mismo PGOU de Barakaldo.

Alteraciones que, sin embargo, tienen un aspecto puntual y particular que no afecta al Modelo Territorial establecido por el PGOU para el municipio ya que no tiene incidencia, apenas, en el modelo físico, ni afecta al medio ambiente que no sea la afección positiva de recuperación de suelos obsoletos y de adaptación del PGOU al Decreto 41/2017.

Así pues, parece oportuna la necesidad de la Modificación desde un punto de vista técnico, para posibilitar la ejecución de los usos previstos por el PGOU, transformando, de manera definitiva el entorno poniendo al servicio de los ciudadanos los suelos públicos.

1.7. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La justificación de la conveniencia y oportunidad de la presente Modificación del PGOU se sustenta en la voluntad municipal de posibilitar las actuaciones descritas en el apartado anterior, referente al cambio definitivo del uso industrial y la obligación de los poderes públicos de remover los obstáculos que impidan la permanencia de los terrenos en desuso.

La potestad de planeamiento debe ejercerse por las administraciones Públicas con pleno respeto a los principios que la fundamentan. Ello supone que su actividad resulte controlable-revisable. No obstante esta actividad de control no se refiere en exclusiva a la actividad positiva efectivamente realizada, sino también a la falta de ella pues la propia inacción es una expresión del ejercicio de dicha potestad. Es notorio, por otro lado, que la función social de la propiedad impide aceptar el desuso de los terrenos de la UE02 que actualmente ya no tiene actividades. Así el mandato incluido en la Constitución a los poderes públicos para que promuevan la utilización del suelo en fin a garantizar el derecho a una vivienda digna impone, de alguna manera también en este caso, la necesidad de introducir las modificaciones precisas en el planeamiento que permitan su efectiva ejecución.

A la vez, es obligado también para la administración municipal adaptar el planeamiento al Decreto 41/2017 por el que se califica como Bien Cultural el Palacio Munoa. De modo que se eviten discordancias como las existentes ya que impiden, de facto, la correcta ejecución de las previsiones del PGOU.

Lo mismo ocurre con la obligación de introducir las modificaciones precisas para garantizar el cumplimiento de las exigencias que sobre estándares dotacionales locales impone el Decreto 123/2012.

Además, el artículo 103, de la Ley 2/2006 de 30 de junio, referida a la modificación de planes de ordenación urbanística en cuánto a concepto, procedencia y límites, establece en su apartado cuarto:

“(...) la modificación podrá tener lugar en cualquier momento (...”).

Así pues, parece oportuna la formulación y trámite de la presente modificación.

1.8. CRITERIOS, CONTENIDOS Y ACCIONES EN QUE SE BASA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

1.8.1. CRITERIOS Y CONTENIDOS.

Los criterios fundamentales en que se basa la presente Modificación del PGOU son los siguientes:

- a) Adecuación del PGOU al Decreto 41/2017, de 7 de febrero, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Palacio Munoa.
- b) Modificación de la delimitación de la UE02 Burtzeña Munoa adaptada a las necesidades de urbanización que deberá soportar la misma.
- c) Redefinición de la ordenación de los usos previstos en la FICHA DE ÁMBITO de la UE02 Burtzeña Munoa:
 - i. primero, garantizando el cumplimiento del Decreto 123/2012;
 - ii. segundo, posibilitando la construcción de una nueva edificación apoyada en la calle Munoa;
 - iii. tercero, creando un frente comercial en la calle Zumalakarregi que garantice el servicio del Barrio y entorno y resulte generador de empleo y,
 - iv. cuarto, apertura de espacios en continuación con el Parque Munoa garantizando la debida conexión entre los terrenos que dan frente a ambas calles (Munoa y Zumalakarregi) y la disposición de superficies que permita la expansión y ocio de los vecinos.
- d) Disponer una ordenación que permita la ejecución escalonada o por fases de la urbanización y edificación con el fin de facilitar la financiación del traslado de GRUBER. Viabilizando la gestión urbanística, las disponibilidades y obligaciones en el tiempo de las parcelas edificables dada la difícil tesitura del sector inmobiliario en general y del barrio en concreto.

Los contenidos del presente documento se fundamentan en el artículo 102 y siguientes de la Ley 2/2006 de 30 de junio, artículo 31 del Decreto 105/2008 de 3 de junio y en lo que concierne, en el Decreto 123/2012, de 3 de julio.

1.8.2. ACCIONES.

1. De Ordenación Estructural (LSU)

Serán de aplicación:

De carácter general: artículo 53.1.f).

Se efectúan cuatro acciones:

- a) Se modifica la calificación del Sistema General de Comunicaciones-viario urbano previsto por el PGOU de conexión de la calle Zumalakarregi con el nudo de Cruces (hasta la intersección de las calles Munoa, San Ignacio y Horacio Echevarrieta) que pasara a calificarse como Sistema General de Espacios Libres-Parque Urbano de Munoa.
- b) Se elimina el trozo de la rotonda planificada en la calle Zumalakarregi a la altura de GRUBER que está incluida en la UE02. Eliminando su calificación como Sistema General de Comunicaciones-viario urbano, pasando a calificarse como Espacio Libre- zona verde publica dentro de los Sistemas Locales.
- c) Se redefinen las Zonas Verdes y Espacios Libres incluidos en la UE02 Burtzeña Munoa, reubicándose los previstos en la FICHA DE ÁMBITO de la UE02 (31.813 m^2) para ofrecer, finalmente, una distribución más adecuada y adaptada a la calificación del Bien Cultural de la Finca Munoa. Lo que pasará por la reducción en unas zonas y la ampliación en otras, tal como queda reflejado en los planos.
- d) Se altera la calificación pormenorizada de una superficie de $662,15\text{ m}^2$ de Gasolinera (Estación de servicio) ubicada en la confluencia de las calles Munoa y Zumalakarregi que pasará a integrar la red viaria urbana. Manteniendo su carácter de Sistema General. Las obras de adaptación de estos suelos se incluyen como una obligación más de las de la UE02 "Burtzeña-Munoa" al ser una ampliación del viario funcionalmente necesario para el desarrollo del ámbito.

2. De Ordenación Pormenorizada (LSU).

Serán de aplicación: artículo 56.1 párrafos a), b), c), e), g), h), j), k).

- a) Se modifican los límites de la UE02 Burtzeña Munoa incorporando a la misma la totalidad del trazado actual de la Bi-3739 a su paso por los terrenos de la Finca Munoa, así como el previsto como trazado futuro por el PGOU y hasta el límite de la calle Munoa. Se incorpora también la acera de la calle Munoa a la que da frente la UE02 ($363,75\text{ m}^2$) y se amplía la superficie de la calle Zumalakarregi en el frente de los números 26 y 28 para incorporarla hasta el límite de la calzada. Todo al objeto de poder ejecutar las obras de urbanización necesarias sobre los citados terrenos que se sufragarán con cargo a la UE02.
- b) La acción precedente supone la alteración de la categorización de los referidos terrenos que pasarán a ser suelo urbano no consolidado por la urbanización.
- c) Se modifica el uso pormenorizado de una franja de terreno de la calle Zumalakarregi que pasa de espacio libre a viario urbano ($206,84\text{ m}^2$).
- d) Se definen dos parcelas de Sistemas Locales que garantizan el cumplimiento de los estándares exigidos por el Decreto 123/2012.

- e) Se modifica la FICHA DE ÁMBITO de la Unidad de Ejecución UE 02 "BURTZEÑA-MUNOA" introduciendo los nuevos parámetros de ordenación, delimitación y usos.
- f) Se definen las zonas edificables, los solares de resultado y las edificabilidades y usos de las mismas. Se define la ordenación pormenorizada de las parcelas edificables, indicando su carácter de mínimas.

1.9. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

1.9.1. ESTADO LEGAL ACTUAL DEL ÁREA.

1.9.1.1. ÁMBITO.

1.9.1.1.1. Ordenación actual.

El área de ordenación a la que afecta este documento se determina en el plano nº ____ de este documento. La superficie afectada es de 54.416,90 m² dentro de los cuales se incluye, por un lado, una zona de Sistema General de Comunicaciones -viario urbano- de 9.370,18 m² que corresponden a las superficies del viario Bi-3739, calle Zumalakarregi y calle Munoa no incorporados a la delimitación actual de la UE02 "Burtzeña-Munoa". Por otro lado, se afecta también a una porción del Sistema General de Comunicaciones de la Gasolinera -Estación de Servicio- de 662,15 m². Y, por último, a la UE 02 "Burtzeña-Munoa" que, según reciente medición, tiene una superficie de 44.384,57 m² y su regulación se contiene en la FICHA DE ÁMBITO que se reproduce a continuación.

FICHA DE ÁMBITO

SUELO URBANO: UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 02

BURTZENĀ - MUNOA



Uso característico:	RESIDENCIAL
Superficie Total:	44.164 m ² s
Edificabilidad Bruta:	0,66 m ² c/m ² s
Aprovechamiento Medio:	0,55 M ² /M ²
Tipo de Ordenación:	IMPUESTA
Instrumento de Desarrollo:	ESTUDIO DE DETALLE
Sistema de Actuación:	COMPENSACIÓN
Etapa:	PRIMER CUATRIENIO

LIMITE AMBITO	—
LIMITE EDIFICACION	—
RESIDENCIAL	■
ORDENANZA	■
EQUIPAMIENTO	■
ZONA VERDE PUBLICA	■
ZONA VERDE PRIVADA	■
ESPACIO LIBRE	■

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 02 BURTZEÑA-MUNOA

CLASE DE SUELO	CALIF. GLOBAL	SUP. M ² S	CALIF. PORMEN.	SUP. M ² S	ORD. DE APLICACIÓN	APROV. M ² C	Nº VIV.
Sist. General	Comunic.	2.073					
	ZZVV y EELL	31.813					
	Total S.G.	33.886					
Suelo Urbano	Residencial	10.278	Comunic.	3.229			
			ZZVV y EELL	292			
			Resid. Colect.	6.757	Ambito	29.109	230
TOTALES		44.164				29.109	230

PROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL: 29.109 m²c

EDIFICABILIDAD BRUTA (INC. S.G.): 0,66 m²c/m²s

DENSIDAD BRUTA (INC. S.G.): No relevante

DENSIDAD NETA GLOBAL (EXC. S.G.): No relevante

APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,55 M²/M²

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN (BURTZEÑA):

Residencial Colectivo:	1
Residencial de Protección Pública:	0,90
No residencial planta baja:	0,40
No residencial resto plantas:	0,65
Equipamiento Privado:	0,50
Aparcamiento:	0,65

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 02 BURTZEÑA-MUNOA

1. Localización:

Se emplaza esta Unidad de Ejecución en lo que ha sido en las NNSS el polígono oeste del antiguo PRI 31 de Burtzeña.

2. Objeto:

El objeto de la Unidad es el desarrollo urbano ordenado del área con ocupación industrial que se extiende desde la parte baja de la loma de Munoa hasta los nuevos suelos residenciales del citado PRI.

3. Directrices de Ordenación:

La ordenación propuesta recoge en líneas generales la ordenación propuesta en el anterior PRI 31, con una configuración de manzanas de pequeñas dimensiones volcadas hacia una calle interior.

Se libera una importante cantidad de zona verde en el extremo oeste de la Unidad destinado a complementar el parque de Munoa por la dificultad que entrañan estos suelos en cualquier otro uso.

4. Grado de Vinculación:

Régimen general de vinculaciones de ámbito y directrices de ordenación.

5. Cesiones Obligatorias:

Se cederán todos las zonas verdes y espacios libres incluidos en la delimitación de la Unidad de Ejecución una vez urbanizados.

6. Cargas de Urbanización:

Urbanización del conjunto de espacios no edificados de carácter local.

Y así, las superficies afectadas por este documento son las siguientes:

CLASE DE SUELO	CALIF. GLOBAL	SUP. m ² \$	CALIF. PORMEN.	SUP. m ² \$
Sist. General	Comunic.	12.105,33		
	ZZVV y EELL	31.813,00		
	Total S.G.	43.918,33		
Suelo Urbano	Residencial	10.498,57	Comunic.	3.449,57
			ZZVV y EELL	292,00
			Resid. Colect.	6.757,00
TOTALES		54.416,90		

1.9.2. PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD.

1.9.2.1.1. PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD.

Se mantiene la edificabilidad prevista en la FICHA DE ÁMBITO de la UE02 "BURTZEÑA-MUNOA" : 29.109 m² de aprovechamiento lucrativo computable total con una calificación pormenorizada de Residencial Colectivo.

La tipología edificatoria y la distribución de los usos compatibles se determinan por la presente modificación.

1.9.2.1.2. Comparativo.

De esa manera, el cuadro comparativo del escenario vigente y el modificado en lo que se refiere a la edificabilidad propuesta queda de la siguiente manera:

SIST. ACTUACIÓN	ESTADO ACTUAL P.G.O.U. BARAKALDO				ESTADO MODIFICADO P.G.O.U.			
	SSGG	SSGG	U.E.	TOTAL	SSGG	SSGG	U.E.	TOTAL
USO	viario Urbano	Gasolinera	Residencial		EELL	Viario Urbano	Residencial	
Superficie m ² (s)	9.370,18	662,15	33.886,00 ¹ 44.384,57 ²	54.416,90	3.552,21	662,15	35.333,16 ³ 50.202,54 ⁴	54.416,90
Aprov. m ² (t)	RESID. NO RES. TOTAL		29.109,00	29.109,00			29.109,00	29.109,00
VIVIENDAS			230	230			230	230
Aprov bruto m ² (t)			0,66	0,66			0,58	0,58

- (1) Sistemas Generales en UE02 de los que 31.813 m² son de Zonas Verdes y Espacios Libres y 2.073 de Comunicaciones.
- (2) Superficie comprobada.
- (3) Sistemas Generales en UE02 de los que 31.222,06 m² son de Zonas Verdes y Espacios Libres y 4.111,10 m² son de Comunicaciones –viario urbano.
- (4) Superficie total UE02 sumados los Sistemas Generales.

1.9.3. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.

Tal y como se establece el artículo 62 de la Ley 2/2006 se han barajado diferentes alternativas de ordenación. Desde esa ordenación conjunta las alternativas de la ordenación estructurante, se refieren básicamente a la disposición de la red de los sistemas generales que aseguren la coherencia del desarrollo urbanístico garantizando la funcionalidad de los espacios de uso colectivo tal y como se establece en el artículo 531.f. y 53.2.d. de la Ley 2/2006. Ello remite fundamentalmente a la red viaria y su conexión con la calle Munoa (N-634), así como a la red de Sistemas Generales de Espacios Libres del Parque Munoa y su calificación como Bien Cultural y, por supuesto, en lo que se refiere a la red de sistemas locales. Se parte de una realidad diferente a la contenida en el PGOU y al Plan Especial de Ordenación Urbana de la UE02 Burtzeña-Munoa aprobado inicialmente el 3 de junio de 2008. En aquella ocasión se partía de una afección a la carretera N-634 y no se había calificado el Parque Munoa, tampoco se había publicado el Decreto 123/2012 (DEU) y su cumplimiento no se garantiza. Del Texto Refundido del PGOU se reproduce literalmente:

“3. Directrices de Ordenación:

La ordenación propuesta recoge en líneas generales la ordenación propuesta en el anterior PRI 31, con una configuración de manzanas de pequeñas dimensiones volcadas hacia una calle interior.

Se libera una importante cantidad de zona verde en el extremo oeste de la Unidad destinado a complementar el parque de Munoa por la dificultad que entrañan estos suelos en cualquier otro uso.”

Su imagen gráfica corresponde a:



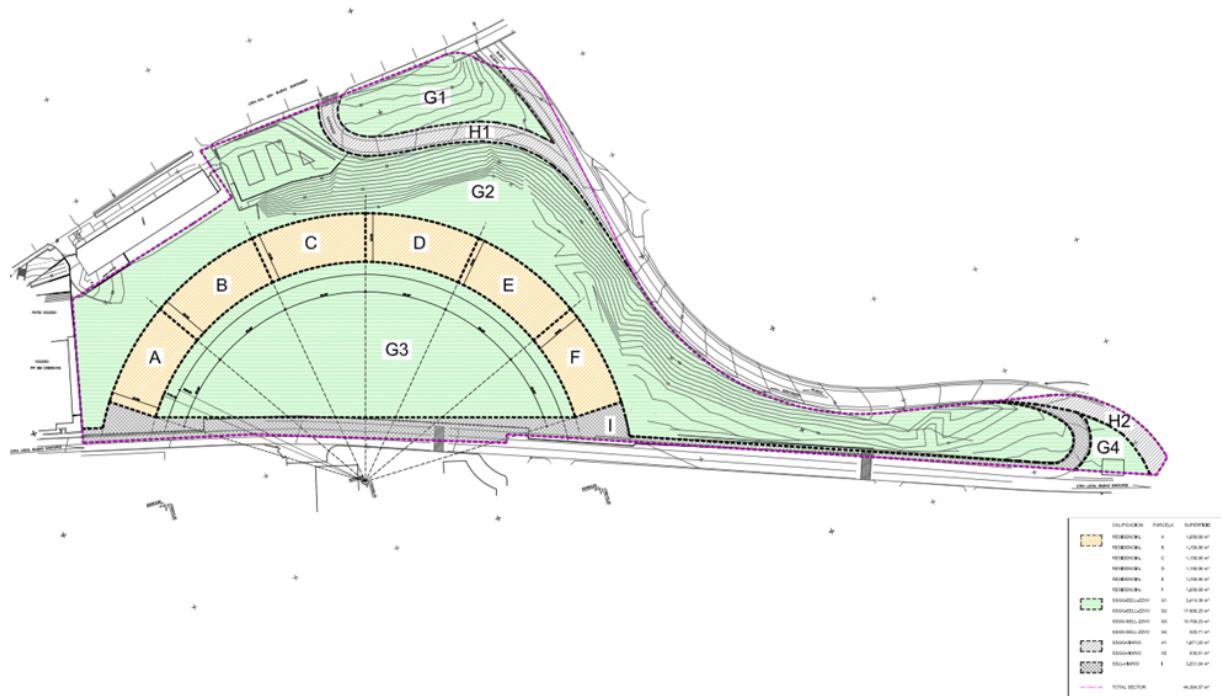
En la propuesta del Plan Especial de 2008 vemos que:

"La imagen general del sector debe ser la de un conjunto de 6 edificios de viviendas que "nacen" del terreno, adaptándose la edificación al mismo y no al revés, tal y como en este momento se encuentra.

Para conseguir este efecto, se propone la creación de un suelo de uso residencial en forma de arco rodeado de espacios verdes que se "articula" con la ciudad a través del suelo de vialidad local municipal.

La explicación de funcionamiento más arquitectónica es la de proyectar 6 edificios con un garaje común para la circulación rodada y un viario peatonal en superficie y rodear de espacios verdes y jardines las nuevas viviendas que en aplicación de las previsiones urbanísticas se proponen."

Y su imagen gráfica se corresponde con la siguiente:

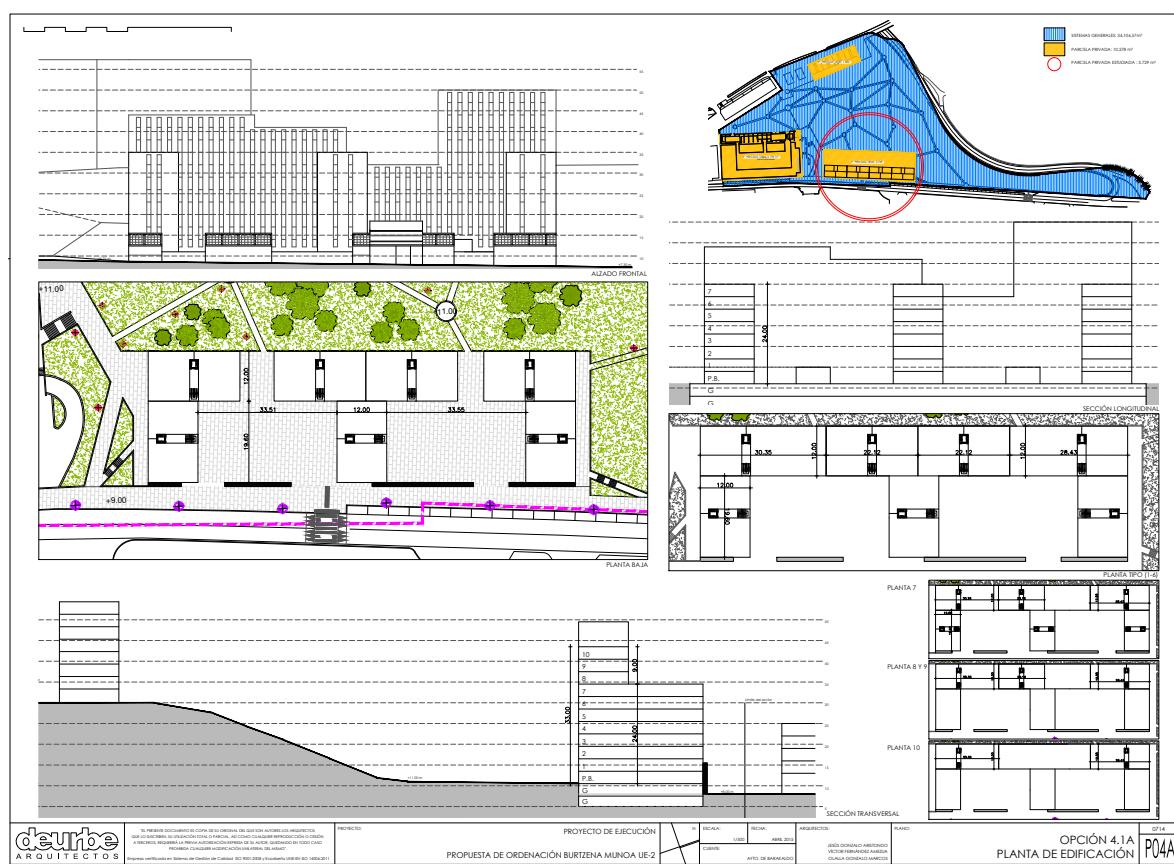


Con posterioridad se han propuesto y estudiado las siguientes alternativas:

1.9.3.1.1. ALTERNATIVA 1.

Se propone la ubicación de la superficie Terciaria en parcela independiente aprovechando el desnivel existente donde se ubica MEBUSA y otras dos parcelas residenciales. Una apoyada en la calle Munúa y otra sobre Zumalakarregi. Esta última en forma de peine abierto hacia la calle Zumalakarregi. Se prevén también dos pasos en planta baja de la misma que permita la permeabilidad entre las pequeñas plazas que se abren en su frente y el parque que se encuentra a su espalda

Ello produce la limitación de espacio público al dedicar una parcela a uso exclusivo Terciario. Al mismo tiempo requiere de la previsión de mayores alturas de los edificios residenciales para poder alojar la edificabilidad prevista por la FICHA DE ÁMBITO. La disposición de la edificación sobre la parcela de GRUBER abre dos pequeñas plazas de uso público en superficie hacia la calle Zumalakarregi. Esta superficie se ocupa totalmente en planta de sótano, aumentando la ocupación de manera importante, lo que reduce las zonas públicas y, por tanto, las dotaciones.



1.9.3.1.2.ALTERNATIVA 2.

Se trata de una variante de la anterior, en el sentido de disponer la edificación de la parcela de GRUBER alineada a la calle Zumalakarregi.

Parece una solución aceptable, aunque las posibilidades de encaje del aprovechamiento urbanístico residencial parecen limitadas si no se quiere crear un gran muro arquitectónico en ambas parcelas residenciales.

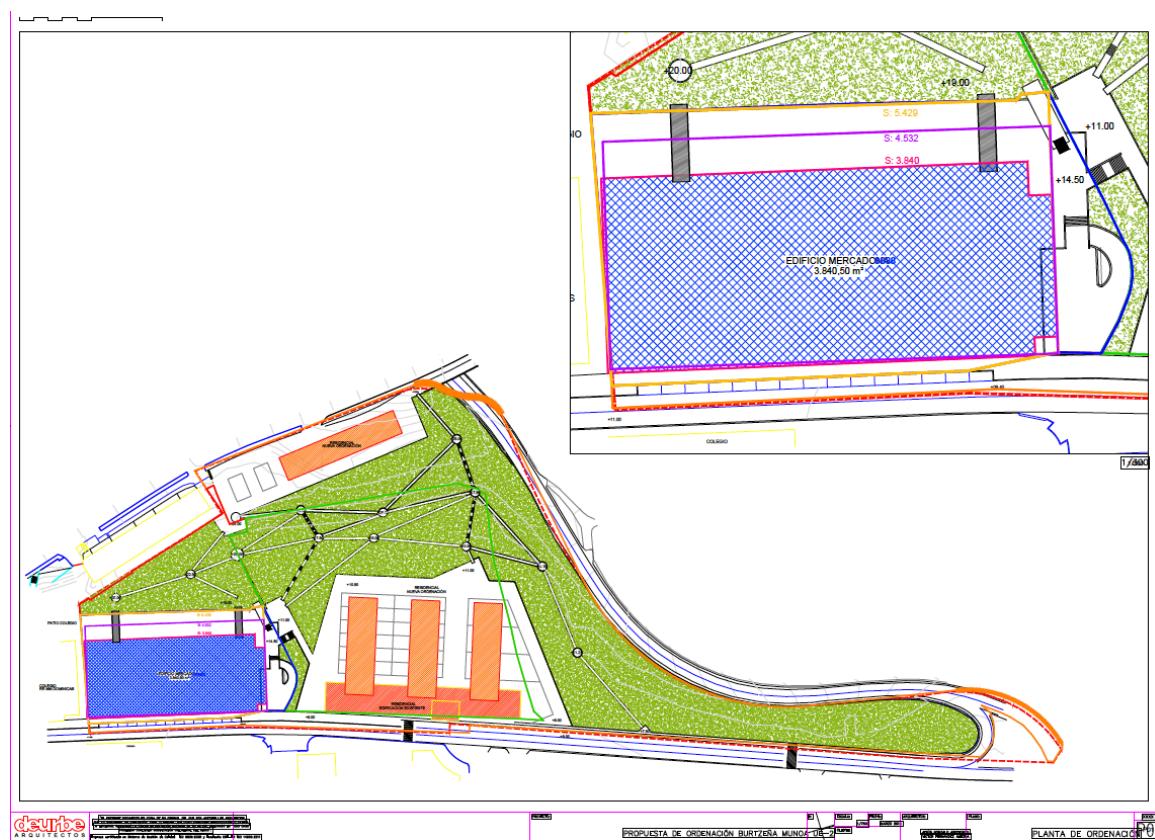


1.9.3.1.3. ALTERNATIVA 3.

Se trata de paliar la problemática detectada en la alternativa anterior alterando la disposición de las edificaciones de esta parcela de GRUBER en perpendicular a la calle Zumalakarregi.

En este caso se propone el mantenimiento de la nave completa de Gruber y apoyada sobre ella nacen tres edificios perpendiculares a la misma.

La disposición de la edificación obliga proponer una gran ocupación de suelo en sótano para alojar los aparcamientos de esta parcela, reduciéndose enormemente las superficies públicas, lo que redunda en las posibilidades de cumplimiento del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos y, en definitiva, en la calidad urbana. El mantenimiento de la nave de GRUBER dificulta el aprovechamiento de la edificación en planta baja a pesar de que se aumenta respecto a otras soluciones convirtiendo a la solución en ineficiente en este concreto aspecto.



1.9.3.1.4. ALTERNATIVA 4.

Se propone una parcela comercial de forma irregular sobre la que se disponen superficies de uso público en la actual ubicación de MEBUSA y su trasera creando una plaza más elevada sobre la calle Zumalakarregi.

Se propone además un importante incremento edificatorio que hace preciso colocar una edificación alineada a la calle Zumalakarregi con seis plantas en su parte central y hasta diez en sus extremos. Esta edificación además se iría adaptando al terreno en el extremo más cercano a la parcela comercial que iría ascendiendo creando plazas a distintas alturas hasta llegar a la cota de la calle Munúa. Apoyada en esta última calle se localiza una edificación en forma de ángulo.

Ello permite la creación de espacios en el interior de la UE dedicados a actividades deportivas. También se observa que es necesario ocupar terrenos incluidos en la delimitación del Bien Cultural Calificado.

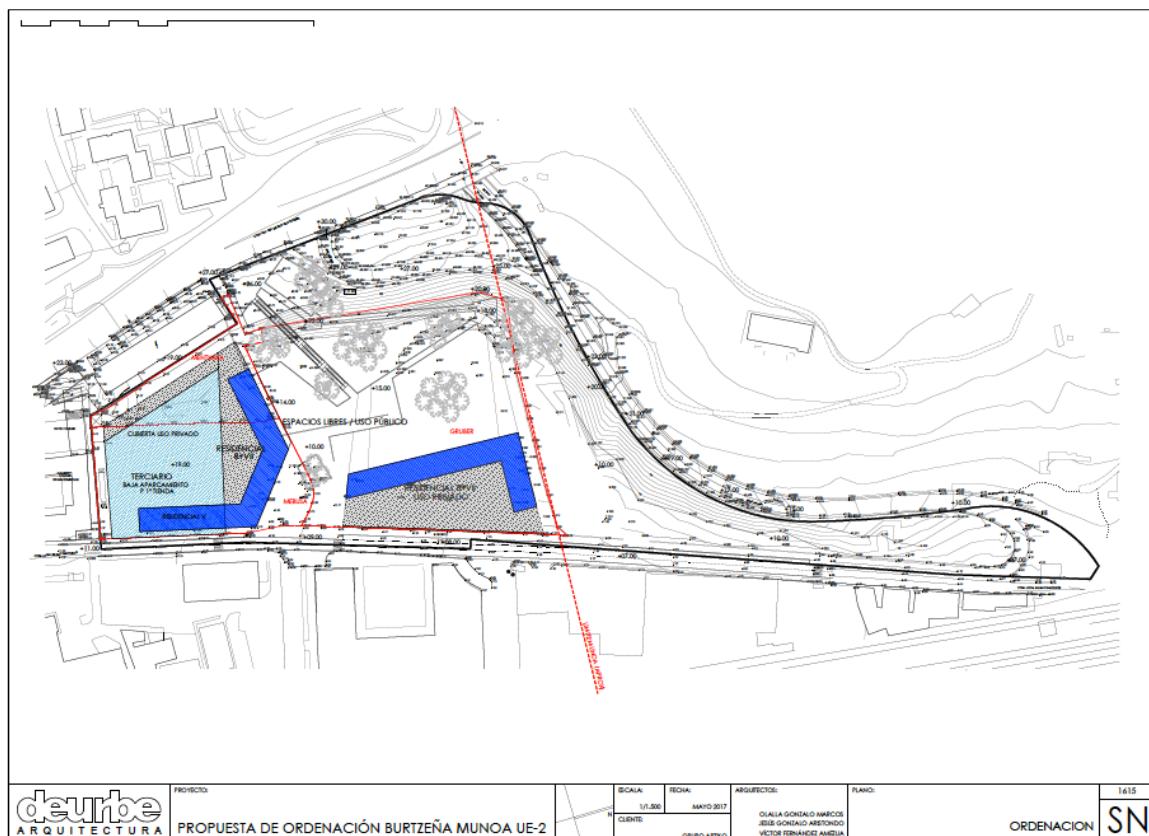


1.9.3.1.5. ALTERNATIVA 5.

En esta propuesta se combinan los usos terciarios con los residenciales en la zona donde actualmente se ubican las instalaciones de MEBUSA y su parte trasera. La edificación residencial se gira sobre sí misma manteniendo la superficie comercial en su interior y va escalonándose para adaptarse al terreno que va ascendiendo para alcanzar la cota de la calle Munoa.

Se propone otro edificio en forma de "L" invertida en esta misma calle Zumalakarregi y sobre los actuales terrenos de GRUBER. La apertura de una plaza en su interior y volcada sobre la calle Zumalakarregi permite mantener una correcta relación de la edificación propuesta con esta calle, a la vez que se respeta la delimitación de la finca Munoa recogida en el Decreto 41/2017.

Además, la distribución de los usos permite el cumplimiento de las dotaciones mínimas del DEU. Sin embargo, no se prevé ninguna edificación en la calle Munoa, lo que a la postre supone que la altura de la edificación de la calle Zumalakarregi deba ser mayor si se quiere alojar todo el aprovechamiento previsto en la FICHA DE ÁMBITO. La edificación residencial de la actual zona de MEBUSA al cerrarse sobre sí misma dificulta, de alguna manera, la relación de la superficie Terciaria con los espacios públicos del ámbito, a la vez que se obstaculiza el acercamiento a la calle Munoa.

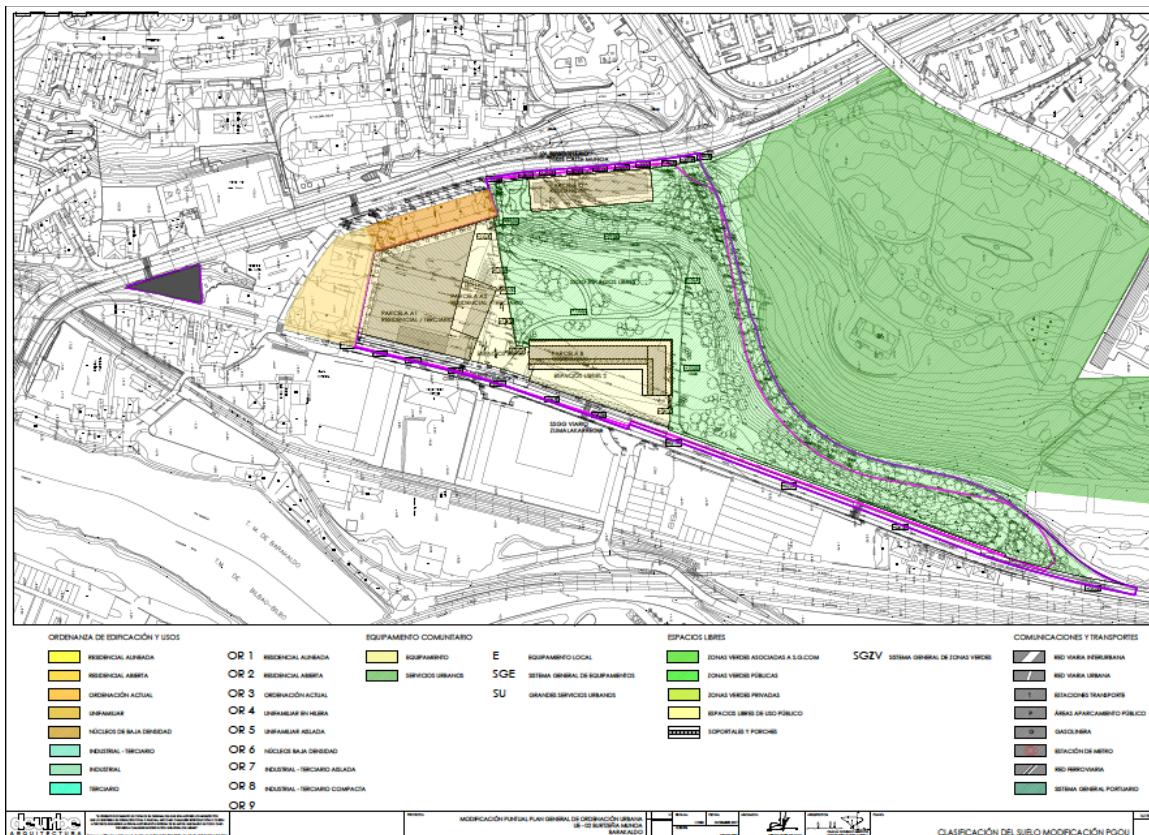


1.9.3.1.6. ALTERNATIVA 6.

Sobre la base de la anterior propuesta analizada, se dispone ahora una parcela edificable sobre la calle Munúa, lo que permite reducir el número de alturas en las parcelas ubicadas en la calle Zumalakarregi.

La edificación residencial dispuesta en la parcela actual de MEBUSA y los terrenos ubicados a su espalda, reduce también su huella, permitiendo que tenga acceso desde la misma plaza pública. Permitiendo así que tanto los vecinos de la zona baja de Burtzeña, como los de Cruces y, por supuesto, todos los de la UE 02 puedan acceder fácilmente a esta dotación comercial. La disposición de los usos permite una perfecta convivencia entre ellos.

Esta propuesta conjuga todos los objetivos reclamados por la consulta vecinal y las normas de aplicación. Ofreciéndose así como la alternativa más razonable.



1.9.4. ESTABLECIMIENTO DE CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN. PROCESO DE SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS.

Del resultado del análisis efectuado y del estudio de alternativas realizado, se propone la ordenación ideada en la alternativa 6, en la UE02 y su entorno, así como en los terrenos necesarios para dar solución a la eliminación del vial previsto y existente de conexión de la calle Zumalakarregi con el nudo de Cruces de la N-634 en base a una visión global de la circulación con la ordenación del parque Munoa que suponga:

- Propiciar la ubicación de una superficie comercial de barrio que dé servicio al mismo y a su entorno apoyado sobre la calle Zumalakarregi. Creando un frente comercial que recomponga la vida y la actividad en el barrio. Atendiendo, a la vez, a una mejor gestión del tiempo reduciendo desplazamientos.
- Localización de edificación residencial en la calle Munoa.
- Adaptación del planeamiento al Decreto 41/2017, de 7 de febrero, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Palacio Munoa, sito en Barakaldo.
- Eliminación de la Bi-3739 a su paso por los terrenos de la finca Munoa y reordenación del tráfico para sustituir su función.
- Adaptar la ordenación pormenorizada para garantizar el cumplimiento del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- Facilitar la conexión adecuada entre las calles Zumalakarregi y Munoa a través de los espacios públicos de la UE02. Acercando así la dotación comercial que ahora se crea al barrio alto de Burtzeña, a Cruces y Llano, a la vez que se aproximan las nuevas viviendas a las dotaciones y servicios ubicados en Cruces (Metro, autobús, etc.).
- Contribuir a la mejora en seguridad de los espacios públicos aumentando la actividad y funciones de los mismos que garanticen un flujo continuo de personas.
- Definición de la ordenación pormenorizada, detallando usos y alturas en las edificaciones.

Atendiendo a todos ellos, se han ido revisando las distintas alternativas tal como consta en los puntos anteriores en las que se definen. Concluyendo que la que cumple con todos los anteriores y mejor garantiza la calidad urbana es la alternativa 6.

1.10. ESTADO LEGAL MODIFICADO.

1.10.1 ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

a) Estrategia de evolución urbana.

En general según PGOU de Barakaldo. En la UE02, sustituir el uso industrial por el residencial, redefinición de los Sistemas Generales de Espacios Libres y creación de un frente comercial. Eliminación del vial previsto y existente a su paso por los terrenos del Conjunto Monumental Palacio Munoa y sustitución de su función con la implantación del doble sentido en la calle Zumalakarregi.

b) Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

c) Calificación del suelo.

Globales: Residencial, SSGG de Espacios Libres, de Comunicaciones.
Usos autorizados: Actividades Económicas-Terciario/equipamientos.

d) Plazos para el planeamiento de desarrollo.

A partir de la aprobación definitiva de la presente modificación se procederá a la aprobación inicial de:

Programa de Actuación Urbanizadora.....	1 mes.
Estudio de Detalle (en su caso).....	1 mes.
Proyecto de Urbanización.....	1 mes.
Proyecto Reparcelación.....	1 mes.

e) Directrices de protección de medio ambiente físico y cultural.

En general, según el PGOU de Barakaldo (Título VII).

Para los terrenos incluidos en la delimitación del Decreto 41/2017, el régimen dispuesto por el mismo.

Salvo que sea inventariada, el elemento central de la fachada de GRUBER que da frente a la calle Zumalakarregi se somete a la Ordenanza de Rehabilitación/Renovación contenida en el artículo 7.02.05. Será el Proyecto de Urbanización el que concrete la actuación a llevar a cabo sobre el inmueble limitándose a lo mínimo para su seguridad y consiguiente entrega a la administración y será esta última, en todo caso, quien se encargará de su rehabilitación/renovación y, en su caso, acondicionado interior.

f) Determinación de la red de sistemas generales.

Constituirán como tales los siguientes:

La red de comunicación de la calle Zumalakarregi y de la calle Munoa.
Los espacios libres verdes, previstos en la UE02 Burtzeña-Munoa.

g) Cumplimiento de estándares y cuantías mínimas en materia de vivienda protegida.

No es necesario el cumplimiento del artículo 80 de la Ley 2/2006, al estar el PGOU de Barakaldo adaptado a la Ley 17/1994 y no suponer esta modificación incremento de la edificabilidad residencial prevista tal como dispone la Transitoria CUARTA, párrafo 3º de la LSU. Tampoco resulta obligado el cumplimiento del artículo 81 de la misma Ley por esta misma razón, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria QUINTA.

h) Criterios para la delimitación de ámbitos espaciales.

En general, según el PGOU de Barakaldo.

Se mantiene la delimitación de la UE02 "Burtzeña-Munoa" incorporando los terrenos inmediatos a ella sobre los que es preciso realizar obras de urbanización.

i) Remisión a planeamiento de desarrollo.

El presente documento establece la ordenación pormenorizada de la UE02 "Burtzeña-Munoa", por lo que no es previsible la remisión a un plan especial sino que será directamente el P.A.U., proyecto de urbanización y reparcelación, para los que se establecen los plazos en el apartado d). No obstante, se autoriza al Estudio de Detalle a acometer actuaciones de modificación tan amplias como le autoriza el artículo 73 LSU.

El proyecto de urbanización, en su calidad de documento técnico ejecutivo podrá proceder al ajuste de rasantes y cotas que mejor se adecuen a la realidad física y constructiva en la consecución de los objetivos de la Modificación. Deberá incorporar las obras necesarias para dotar a la calle Zumalakarregi de doble sentido y realizar la conexión con la calle Munoa. También deberá incorporar todas las obras, incluso exteriores al ámbito, que resulten precisas para la eliminación de la Bi-3739 al otro lado de la calle Munoa.

j) Edificabilidad urbanística computable.

29.109,00 m².

La zona A en la que se prevé la actividad Terciario-Comercial dotará con 4 parcelas de garaje por cada 100 m² de edificabilidad destinada a este uso. Esta previsión es acumulativa a las plazas previstas en el artículo 5.03.5.2 del PGOU para el resto de usos previstos en esta zona y tendrá la misma consideración obligatoria a los efectos de lo establecido en el artículo 5.01.15 PGOU.

k) Características básicas de los Sistemas Locales.

- Se crea una plaza pública de 2.022,46 m² entre la calle Zumalakarregi y la edificación que se ubica en los terrenos de GRUBER. Dentro de esta superficie se ubica el elemento central de la nave de GRUBER destinado a equipamiento público.
- Se abren espacios libres que sirven de tránsito peatonal y como plaza entre los edificios A y B con una superficie de 2.288,18 m².

l) Número de viviendas.

Se mantiene el número determinado en la FICHA DE ÁMBITO de la UE02 actualmente.

Sin embargo, como ya se hiciera el Plan Especial de Ordenación Urbana sobre el carácter de la determinación relativa al número de viviendas aprobado el 28 de abril de 2011, este

parámetro carecerá de efectos vinculantes, autorizando, de esta manera, un margen de maniobra a la planificación que le permita adaptarse a las necesidades del mercado sobre dimensionamiento de la oferta, sin perjuicio de que la edificabilidad fijada para este uso será el máximo.

1.10.2 ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

a) Definición de los Sistemas Generales.

Comentado en el apartado anterior, como características básicas en la ordenación estructural.

b) Delimitación de actuaciones integradas.

Se establece una única actuación integrada que define una única unidad de ejecución, que se desarrollará en dos fases de urbanización atendiendo a las necesidades de traslado de la fábrica de GRUBER y se definirá en el PAU.

“UE 02 Burtzeña-Munoa” que incluye las siguientes propiedades:

PARCELA	PROPIEDAD	SUPERFICIE m²
1	M ^a EUGENIA MENCHACA	2.714,53
2	ARCOTI 2000, S.L. (MEBUSA)	6.008,93
3	HERMANOS GRUBER, S.A.	15.023,58
4	Sdad. Gral. de PRODUCTOS CERÁMICOS, S.A.	443,55
5	Ayto. de Barakaldo (Patrimonial)	10.806,10
6	Ayto. de Barakaldo SSGG EELL (parcela Cesión)	1.334,64
7	Ayto. Barakaldo SSGG Vario Zumalakarregi (existente)	4.127,39
8	Ayto. Barakaldo SSGG Vario Munoa (existente)	734,43
9	Ayto. Barakaldo SSGG Vario BI-3739 (existente)	4.468,19
10	Ayto. Barakaldo SSGG existentes (Viales)	4.541,20
TOTAL		50.202,54

c) Categorización del Suelo.

A los efectos del artículo 11.3.b. LvSU se establece para la UE 02 “BURTZEÑA-MUNOA”, la categoría de “Suelo Urbano No Consolidado” por precisar la urbanización existente de renovación que debe ser realizada mediante transformación urbanística derivada de la reordenación urbana a los efectos del artículo 11.3.b.1.b. LvSU.

d) Establecimiento de edificabilidades físicas pormenorizadas.

La propuesta de ordenación que se realiza en el presente documento se limita a reordenar la edificabilidad ya prevista por la FICHA DE ÁMBITO de la UE 02 "BURTZEÑA-MUNOA". Para este cometido se han dispuesto tres zonas edificables, denominadas "A", "B" y "C".

Se propone una distribución de la misma que permita implantar una dotación comercial de barrio suficiente para dar servicio al entorno, reduciendo así los desplazamientos en coche.

La zona "A" aprovecha el desnivel existente entre la calle Zumalakarregi y la edificación residencial de la calle Munoa hoy existente. Con un uso pormenorizado de vivienda colectiva, sirve para dar cobijo a una amplia superficie comercial que se ejecuta en planta baja. Esta zona se subdivide en 2 parcelas edificables la "A1" y la "A2". En el frente de la calle Zumalakarregi se dispone un edificio con una altura máxima de 7 plantas que se gira hacia el parque que se abre a su derecha permitiendo la convivencia del frente comercial con el uso residencial que, al girarse, se abre hacia todos los espacios públicos que ahora se crean.

También apoyada sobre la calle Zumalakarregi se ubica la zona "B" que diseña un edificio de vivienda colectiva con una altura máxima de 7 plantas y en forma de "L" que obedece a varios motivos. Entre ellos están, primero, la necesidad de abrir una plaza pública tras el testero de la fábrica de GRUBER, con la intención de que ese espacio sirva de manera efectiva a los vecinos. Además, la colocación de la misma ha tenido en consideración la línea de calificación del Bien Cultural de la finca Munoa y permite que las viviendas y locales de esta parcela puedan tener acceso directo al gran parque público que se abre a su espalda. Todo, sin impedir que, primero, se puedan resolver los encuentros de cotas de la urbanización y, segundo, se permita una relación con el citado parque también a la edificación de la zona "A" a la que se le reconoce una vista directa al mismo.

Por último, la zona "C" se apoya sobre la calle Munoa, como se había establecido en los objetivos y criterios surgidos de las consultas a la ciudadanía. La edificación que se diseña para esta parcela mantiene el de la que se ubica en colindancia con la unidad de ejecución, tratando así de mantener una ordenación homogénea.

ZONAS EDIFICABLES			
	A	B	C
SUPERFICIE (m ²)	6.101,41	2.479,33	1.978,00
Aprovechamiento (m ²)	9.550,00	10.619,04	8.939,96
Ordenación	PB+6	PB+6	PB+7+BC
No residencial Planta Baja (m ²)	4.256,00	1.141,54	1.120,00
Planta ALTA NO residencial	-	-	-
Residencial colectivo (m ²)	5.294,00	9.477,50	7.819,96
Nº de viviendas	54	96	80
USO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL

e) Establecimiento de coeficientes de ponderación.

Corresponderá su establecimiento definitivo bien al PAU, bien al proyecto de reparcelación, en debida coordinación con el PGOU si procediese.

No obstante y a los efectos de la justificación de la viabilidad urbanística previstos en el artículo 31.1.e). del Decreto 105/2008 de 3 de junio, así como de la precariedad e incertidumbre del mercado inmobiliario se establecen los siguientes coeficientes de ponderación, con un carácter meramente orientativo:

Residencial	→ 1
No residencial en Planta Baja	→ 0,4
No residencial Mediana superficie	→ 0,7

f) Definición geométrica de la edificación.

Queda definida en los planos de ordenación correspondientes.

g) Dotación de garajes.

Sin perjuicio del resto de plazas previstas en el artículo 5.03.58.2 del PGOU, en la zona A, se garantizará una dotación mínima de 4 parcelas de garaje por cada 100 m² de uso Terciario-comercial.

1.11 CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES.

La superficie del Área de ordenación afectada por este documento es de 54.416,90 m² con una calificación predominante de Sistemas Generales y en la que se incluye una Unidad de Ejecución con un uso característico RESIDENCIAL que tiene una superficie de 50.202,54 m² en la que se diseñan 4 parcelas edificables en 3 zonas a las que se les atribuye el uso pormenorizado de vivienda colectiva y que tienen una superficie de 10.558,74 m². En estas mismas parcelas se permite el uso Terciario-Comercial en planta baja.

1.11.1 EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

El artículo 77 LSU establece unos Límites a la edificabilidad urbanística que puede y se debe autorizar pues fija tanto los mínimos como los máximos que la ordenación debe contemplar.

En el citado precepto se refieren límites máximos y mínimos en aquellos ámbitos que se ejecuten mediante actuaciones integradas o, lo que es lo mismo, mediante una o varias Unidades de Ejecución (art. 138.1 LvSU). Por este motivo, los cálculos se ceñirán a la Unidad de Ejecución que se delimita.

Tal como se recoge en el cuadro incluido en el punto 1.10.2.d) anterior, la edificabilidad prevista para la UE 02 "BURETZEÑA MUÑOA" será de 29.109,00 m². Considerando que de los

50.202,54 m², 35.333,16 m² se dedican a Sistemas Generales, obtendremos que la edificabilidad prevista es de 1,958 m²/m².

Parámetro que se encuentra dentro de los límites máximo (2,3 m²/m²) y mínimo (0,4 m²/m²) que establece el citado precepto en los párrafos 1º y 4º para el municipio de Barakaldo.

1.11.2 VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 4.3.a), 16.1 y 80 LSU se establece un estándar de calificación de suelo con destino a viviendas protegidas en aquellas áreas de suelo urbano con uso predominante residencial que se ejecuten mediante actuaciones integradas, no obstante lo cual, la Disposición Transitoria CUARTA, párrafo 2º de la misma LSU establece tal estándar no es exigible para los planes generales que estuviesen adaptados a la Ley 17/1994. Tal es el caso del PGOU de Barakaldo, tal como se refleja en el apartado 56.2 de la MEMORIA del PGOU.

En cuanto a la modificación propuesta, la misma no supone un incremento de la edificabilidad residencial que se mantiene en 29.109,00 m². La Disposición Transitoria CUARTA, párrafo 3º de la LSU exime también del cumplimiento del citado estándar a las modificaciones de dichos planes que no supongan un incremento de la edificabilidad residencial.

Por todo lo cual no existe exigencia legal de previsión de viviendas protegidas en la UE 02 "BURTZEÑA-MUNOA".

1.11.3 ALOJAMIENTOS DOTACIONALES.

La vigente Ley 2/2006 prevé en sus preceptos 4.3.a) y 17 la exigencia de calificar terrenos para destinarlos a la construcción de alojamientos dotacionales en aquellos ámbitos con uso predominante residencial. La cuantificación de los mismos se realiza en el artículo 81 LSU. El Decreto 123/2012, incorpora a sus artículos 16, 17 y 18 el desarrollo de dicha regulación.

No obstante, la Disposición Transitoria QUINTA de la LSU dispone que:

"El cumplimiento de la obligación de reservar y calificar suelo con destino a alojamientos dotacionales en los términos establecidos en esta ley será exigible a todas las modificaciones y revisiones de ordenación estructural en que se produzca un incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial con posterioridad a la entrada en vigor de la ley y que a esa fecha no cuenten con aprobación inicial."

La presente modificación no incrementa la edificabilidad urbanística de uso residencial, por lo que no resulta exigible para el ámbito de la UE-02 "BURTZEÑA-MUNOA".

1.11.4 DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS GENERALES.

Los límites previstos en el artículo 105 apartados 2º y 3º LvSU inciden en las modificaciones de planeamiento que aumenten la edificabilidad urbanística. Supuesto que no se cumple en el caso de la presente modificación, por lo que no resultan exigibles dichos preceptos.

No obstante, el PGOU de Barakaldo prevé, dentro de la UE-02 "Burtzeña-Munoa" una gran superficie de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes. Esta modificación

afectaría a una parte de ellos, por lo que resulta de aplicación lo dispuesto en el apartado 7º del artículo 105 LSU. No se afecta, sin embargo, a las superficies ya existentes con este destino público sino en una mínima parte en el límite del ámbito que linda con la calle Munoa en la que se ha ordenado una nueva zona residencial.

El PGOU de Barakaldo ordena una superficie destinada a sistema general de zonas verdes que supera, con creces, el estándar de 5 m² por habitante. En concreto, en el punto 4.5.5 de la Memoria del PGOU se recoge cómo el PGOU ordena 1.638.089 m² de sistemas generales. Entre estos se recogen los denominados Parques Urbanos que se reflejan en los planos de la serie 3 denominados "SISTEMAS GENERALES, CALIFICACIÓN GLOBAL".

Los Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes previstos dentro de la UE-02 "BURTZEÑA-MUNOA" no pertenecen, sin embargo, a tal categoría ya que, según dice la Memoria, tendrán una función más paisajista dada la calidad de los mismos. Aunque se excluyan estos del cómputo, y aceptando una reducción del 30 % de la superficie de dichos parques, sin embargo, no se ve resentido el estándar que se cumple holgadamente.

En el área ordenada en este documento, el PGOU prevé una superficie de 31.813 m² destinados a Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres que, con la nueva ordenación, aumentará hasta los 34.774,27 m². Lo que ya sería suficiente para acreditar el pleno respeto a las exigencias del artículo 105 LSU.

Si analizamos la previsión desde el punto de vista del estándar previsto en el artículo 78 LSU y en el artículo 5 del Decreto 123/2012, observaremos que la exigencia mínima de dotación de superficie es de 5.821,80 m² considerando la totalidad de la edificabilidad con uso residencial. Teniendo en cuenta lo referido en el párrafo anterior, se concluye que la ordenación propuesta por el PGOU de Barakaldo para el ámbito de la UE-02 "BURTZEÑA-MUNOA" es muy superior al estándar exigido por la norma.

La ordenación que se propone en el presente documento afecta, sin embargo, a una superficie prevista de Sistemas Generales de Espacios Libres de 6.425,13 m² que pasará a ser suelo urbano con calificación Residencial.

Además, otra superficie de Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes (1.016,63 m²) pasará a integrar los Espacios Libres y Zonas Verdes de la red de Sistemas Locales. Lo que en modo alguno incide en su carácter público y función.

Por último, una superficie de 929,46 metros cuadrados de Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes pasará a integrar los Sistemas Generales de Comunicaciones como viario Urbano corrigiendo así una pequeña discordancia entre lo planificado en su momento y la verdadera configuración y necesidades de la calle Zumalakarregi.

Todas estas superficies afectadas de Espacios Libres suman 8.371,22 m² de los que, verdaderamente, sólo cambian su uso 7.441,76 m² y pierden su previsión futura de públicos prevista, únicamente, 6.425,13 m².

Para paliar esas reducciones se propone, por un lado, la alteración de la calificación global de una porción del suelo Residencial incluido en la UE02 que pasará a integrar la superficie de Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes. En concreto, una superficie de 2.892,17 m². Además, al eliminarse el viario urbano de conexión entre la calle Zumalakarregi y el nudo de Cruces que discurre por el lado sur de la finca Munoa, se aumenta la superficie de Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes en 7.495,38 m². Sumando ambas, vemos que se aumentan las previsiones de Sistemas Generales de Zonas Verdes y Espacios Libres en 10.387,55 m². Lo que se ve complementado con un aumento de los espacios libres,

plazas y paseos peatonales de la red de Sistemas Locales que pasan de 292 m² a 4.110,62 m². Lo que garantiza una debida calidad urbana. Sin contar con otros 200 metros cuadrados que se destinan a equipamiento público integrante de los sistemas locales.

Así, en cumplimiento de lo prevenido en el artículo 78.1 LvSU y artículo 5.1.a) Decreto 123/2012, la ordenación estructural del Área que se ordena, deberá contemplar un estándar mínimo de suelo con destino a EELL y parques urbanos de 5 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de construidos de uso residencial previsto en el planeamiento.

En la presente propuesta de Modificación de la Ordenación, la superficie construida destinada a usos residenciales es de 22.591,46 m².

En consecuencia, la reserva de suelo para sistemas generales de espacios libres deberá ser de:

$$22.591,46 \text{ m}^2 / 25 \text{ m}^2 * 5 \text{ m}^2 = \mathbf{4.518,29 \text{ m}^2 \text{ de suelo}}$$

En este sentido, dicha superficie destinada a sistemas generales se sitúa en prolongación del Parque Munoa y tiene una superficie de 34.774,27 m²s.

Cumpliéndose de esta manera el estándar de terrenos con destino a espacios libres de la red de sistemas generales, en los términos que exige el artículo 5 del Decreto 123/2012, de 3 de julio.

1.11.5 ESPACIOS LIBRES DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.

El artículo 79.1 LvSU establece que será reglamentariamente como se definirán las reservas mínimas de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales para el suelo urbano no consolidado y no ha sido hasta la promulgación del Decreto 123/2012 de 3 de julio cuando se han ordenado los estándares mínimos en los suelos urbanos hasta ahora inexistentes.

En base al artículo 6.1.a) del Decreto 123/2012 en los ámbitos de actuación que se correspondan con "actuaciones integradas" o "actuaciones de dotación", se deberá destinar un mínimo del 15 % de la superficie, excluidos los sistemas generales, para zonas verdes y espacios libres, tales como parques, jardines, espacios peatonales y plazas.

Por lo tanto, se justificará un mínimo de ([50.202,54 – 35.333,16] x 0,15 =) 2.230,41 m²s con este fin. Según la ordenación propuesta esta superficie es de 2.288,18 m²s.

1.11.6 OTRAS DOTACIONES DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.

En base al artículo 6.1.b) del Decreto 123/2012 se destinará un mínimo del 5 m² de suelo por cada 25 m² de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística.

De conformidad con lo establecido en el párrafo 3º del artículo 6 Decreto 123/2012, el cálculo de la previsión se debe realizar respecto a la edificabilidad urbanística previamente materializada. Este último concepto se ha definido por el propio Decreto en el artículo 2.

En nuestro caso y tal como se ha recogido en el punto 1.2 anterior, la edificabilidad urbanística materializada en el área asciende a 22.079,52 m². Por lo que el incremento de edificabilidad urbanística propuesta asciende a (29.109,00 m² – 22.079,52= m²) 7.029,48 m².

Por tanto, se debe justificar un mínimo de $(7.029,48 \text{ m}^2 / 25 \text{ m}^2 * 5 \text{ m}^2s =) 1.405, 90 \text{ m}^2$ de suelo con este fin. Superficie que ha de sumarse a los espacios libre de la red de sistemas locales y entre las que pueden incluirse los equipamientos privados.

Con este fin, se ha ordenado una superficie de 2.022,46 m². Lo que garantiza el cumplimiento del estándar mínimo exigido. Además, dentro de esta superficie se ha previsto un equipamiento público de 200 metros cuadrados correspondientes a la parte central del edificio de GRUBER que linda con Zumalakarregi y que está parcialmente edificado y cuenta con planta baja y dos alturas.

1.11.7 APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS.

El artículo 6.1.c) del Decreto 123/2012 establece una reserva en parcela privada de 0,35 plazas por cada 25 m² de superficie de techo sobre rasante destinada a uso residencial.

De conformidad con lo establecido en el párrafo 3º del artículo 6 Decreto 123/2012, el cálculo de la previsión se debe realizar respecto a la edificabilidad urbanística previamente materializada de este uso. Este último concepto se ha definido por el propio Decreto en el artículo 2.

En el caso que nos ocupa sólo existe una edificación con uso residencial en el ámbito ordenado y que tiene superficie construida de 269,47 m².

En la propuesta que se realiza en este documento, se plantea una superficie de techo con destino a uso residencial de 29.109 m², aunque parte de ella se ordena con uso Terciario (no residencial), la exigencia es la misma para estas superficies de acuerdo con lo previsto en el artículo 6.2.c) DEU por lo que se aplicará a la totalidad de las previstas lo que en aplicación de la fórmula que propone el precepto arroja una exigencia de:

$$29.109 \text{ m}^2 / 25 \text{ m}^2 * 0,35 \text{ plazas} = 408 \text{ plazas de aparcamiento privadas}$$

Si consideramos una superficie construida por parcela de 30 m², como así hace el artículo 5.03.58 del PGOU de Barakaldo, obtendremos un estándar mínimo de $(408 \text{ plazas} * 30 \text{ m}^2/\text{plaza} =) 12.240 \text{ m}^2$.

En la presente modificación se autoriza la construcción en sótano y semisótano de las parcelas residenciales con los cómputos que se han estimado en función del número de viviendas previstas en cada parcela y de la superficie comercial que suman más de 16.500 m².

1.11.8 VEGETACIÓN.

Por último, el citado decreto en su artículo 6.1.d, señala la reserva de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada incremento de 100 m² de construcción.

Esta manera de regular en alternancia obliga a contemplar la norma más exigente al tratarse de previsiones de dotación y redundar en beneficio de todos los ciudadanos. En línea con el principio interpretativo que recoge el artículo 7.2,b) LSU.

La técnica utilizada en la redacción del Decreto 123/2012 puede conducir a una multitud de interpretaciones sobre la aplicación del apartado que nos ocupa. En primer lugar y al referirse a "metros de construcción", es dudoso que sea de aplicación el apartado 3º del artículo 6 Decreto 123/2012, pues este se refiere a "edificabilidad urbanística".

Sin embargo, parece evidente que, si aplicamos el estándar refiriendo a "cada nueva vivienda", habrá que considerar las que previamente tuviere materializadas el ámbito sin necesidad de acudir al párrafo 3º del mismo precepto.

La lógica conduciría a interpretar que el precepto, cuando refiere la alternativa "o por cada cien metros de construcción", se estaría refiriendo a supuestos en los que el número de viviendas no estuviese fijado, al objeto de permitir, también en ese supuesto, la aplicación del estándar. En cualquier caso, este estándar estaría también previsto para ámbitos con uso distinto a los residenciales, por lo que debe interpretarse que en este último cálculo también entran en juego las superficies construidas que se prevean con otros usos si queremos dar coherencia al precepto, en cuyo caso habría que acudir también al incremento que se produce pues así lo establece el apartado "c" del párrafo 2º del mismo precepto.

$$230 \text{ viviendas} * 1 \text{ árbol/vivienda} = 230 \text{ árboles.}$$

$$22.591,46 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 * 1 \text{ árbol} = 230 \text{ árboles}$$

En el presente supuesto, dado que coinciden ambos cálculos, se, se plantarán al menos 230 árboles.

2.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

2.1. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

En el B.O.P.V de fecha 19 de noviembre de 2012, se publicó el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

En el artículo 5.1 establece lo siguiente:

"1.- Se someterán a evaluación ambiental estratégica, por decisión motivada y pública del órgano ambiental, cuando se determine que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los planes y programas recogidos en el apartado 9 del anexo I A de la Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco."

El anexo I, letra "A" de la Ley 3/1998 requiere de la necesaria motivación para que las modificaciones menores de los planes deban ser sometidos a evaluación ambiental estratégica.

Sin embargo, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental recoge en su artículo 6 el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica que impone a todos los planes la elaboración de la misma, pudiendo ser, en los casos que recoge en su apartado 2º, de carácter simplificado.

Esta Ley 21/2013 tiene el carácter de legislación básica y por ello incorpora en su Disposición Derogatoria única, la de toda la normativa de igual o inferior rango que se oponga a dicha norma. Lo que tuvo efecto el 11 de diciembre de 2014 para la normativa autonómica que hemos reproducido.

Resultando así, plenamente aplicable la Ley 21/2013, en el caso que nos ocupa estamos en presencia de una modificación que se limita a reordenar los usos ya previstos por el PGOU, por lo que se trata de una modificación menor. Por ello se seguirán los trámites establecidos en la sección 2ª del capítulo I, Título II de dicha norma.

Al objeto de su tramitación al presente borrador se acompaña la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica y del documento ambiental estratégico

2.2. DECRETO 213/2012 DE 16 DE OCTUBRE DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO.

El artículo 23 del Decreto 213/2012, establece para la Revisión o Modificación de las zonas acústicas lo siguiente:

- “(...) 1. Cuando se realicen modificaciones, revisiones o adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones de uso será necesario realizar las oportunas modificaciones de las áreas acústicas. Los usos pormenorizados deberán respetar de forma genérica, las áreas acústicas definidas en el planeamiento general.
2. La delimitación de las áreas acústicas queda sujeta a revisión periódica, que deberá realizarse cuando se modifique o revise el planeamiento general municipal y, como máximo, cada diez años desde la fecha de su aprobación (...)”.

El municipio de Barakaldo tiene elaborado su mapa de ruido³ elaborado en junio de 2015. Así como el plan zonal correspondiente a la zona de protección acústica especial nº 4 de Barakaldo en la que se insertan los terrenos objeto de este documento.

La Unidad de Ejecución UE02 “Burtzeña-Munoa” tiene la ordenación pormenorizada aprobada con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto referido, restándole únicamente por desarrollar las precisiones que remite a Estudio de Detalle. El presente documento, altera parte de dicha ordenación pormenorizada, por lo que sería conveniente actualizar el Estudio atendiendo a dichos nuevos condicionantes. Todo, teniendo en cuenta que nos encontramos ante un supuesto de renovación del suelo urbano.

El presente documento presenta e incorpora de manera pormenorizada al ámbito de la UE02, el propio Mapa de Ruidos y el Plan Zonal, derivado del municipal referido con los objetivos de conseguir la calidad acústica exigida en el artículo 31 y siguientes para las áreas urbanizadas en casos de renovación del suelo.

³ <http://www.barakaldo.org/portal/web/medio-ambiente/mapa-de-ruido>

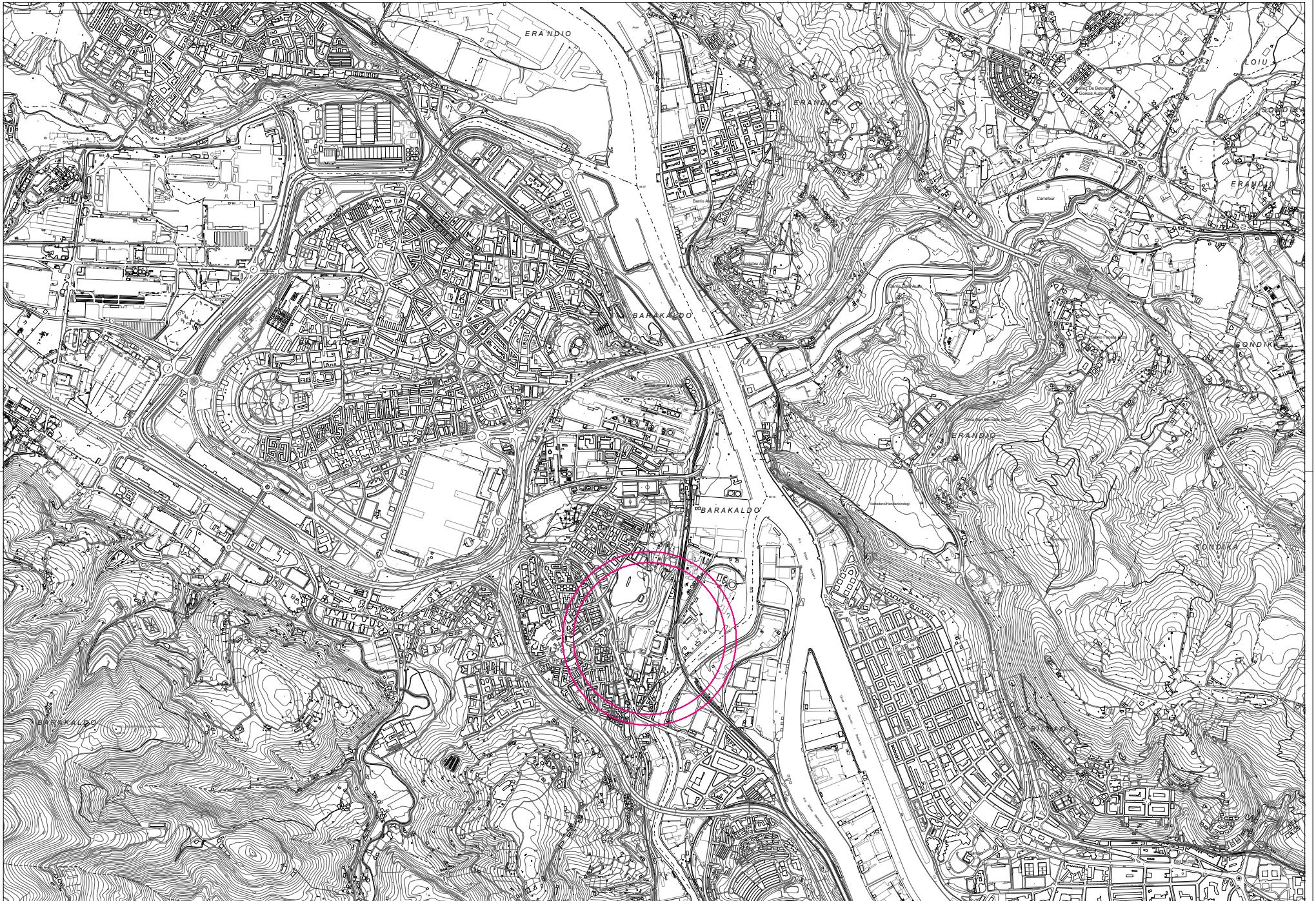
3.- PLANOS

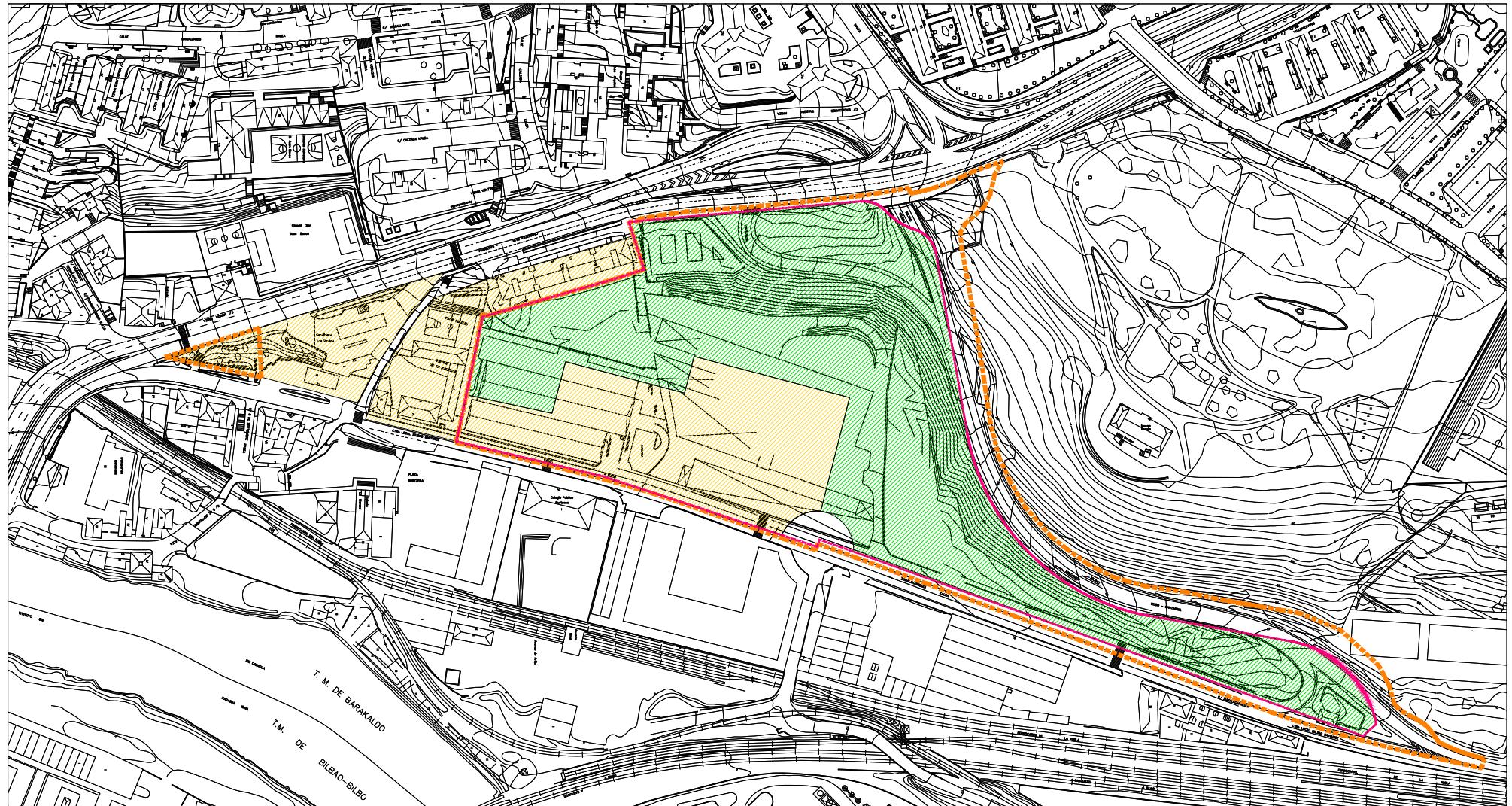
I. INFORMACIÓN.

I.1.	Situación	1/10.000
1.2.	Estado legal actual. PGOU Barakaldo Modelo Territorial. Clasificación y Gestión del Suelo Clasificación del Suelo.....	1/1.000
3.4.	Estado Legal actual. PGOU Barakaldo. Sistemas Generales-Calificación Global	1/1.000
4.	Estado Legal actual. PGOU Barakaldo Alineaciones y Calificación Pormenorizada	1/1.000
1.3.1.	Estado Legal actual. PGOU Barakaldo Modelo Territorial. Clasificación y Gestión del Suelo Gestión y Programación	1/1.000
1.4.1.	Estado Legal actual. Modelo Territorial. Clasificación y Gestión del Suelo. Ámbitos de Equidistribución	1/1.000
2.2.	Estado Legal actual. Modelo Territorial. Clasificación y Gestión del Suelo. Redes básicas de infraestructura	1/1.000

II. ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

M1.2.	Estado Legal modificado. PGOU Barakaldo Modelo Territorial. Clasificación y Gestión del Suelo Clasificación del Suelo.....	1/1.000
M3.4.	Estado legal modificado. PGOU Barakaldo Sistemas Generales-Calificación Global	1/1.000
M.4.	Estado legal modificado PGOU Barakaldo Alineaciones y Calificación Pormenorizada	1/1.000
M1.3.1.	Estado Legal modificado. PGOU Barakaldo. Modelo Territorial. Clasificación y Gestión del Suelo Gestión y Programación	1/1.000
M1.4.1.	Estado legal modificado. PGOU Barakaldo Modelo Territorial. Clasificación y Gestión del Suelo Ámbitos de Equidistribución	1/1.000
M2.2.	Estado legal modificado. PGOU Barakaldo. Modelo Territorial. Clasificación y Gestión del Suelo. Redes básicas de infraestructura	1/1.000
P.01.	Estado legal modificado PGOU Barakaldo Parcelas actuales	1/1.000
P.02.	Estado legal modificado PGOU Barakaldo Parcelas de resultado	1/1.000
P.01.	Estado legal modificado PGOU Barakaldo Alineaciones y rasantes	1/1.000



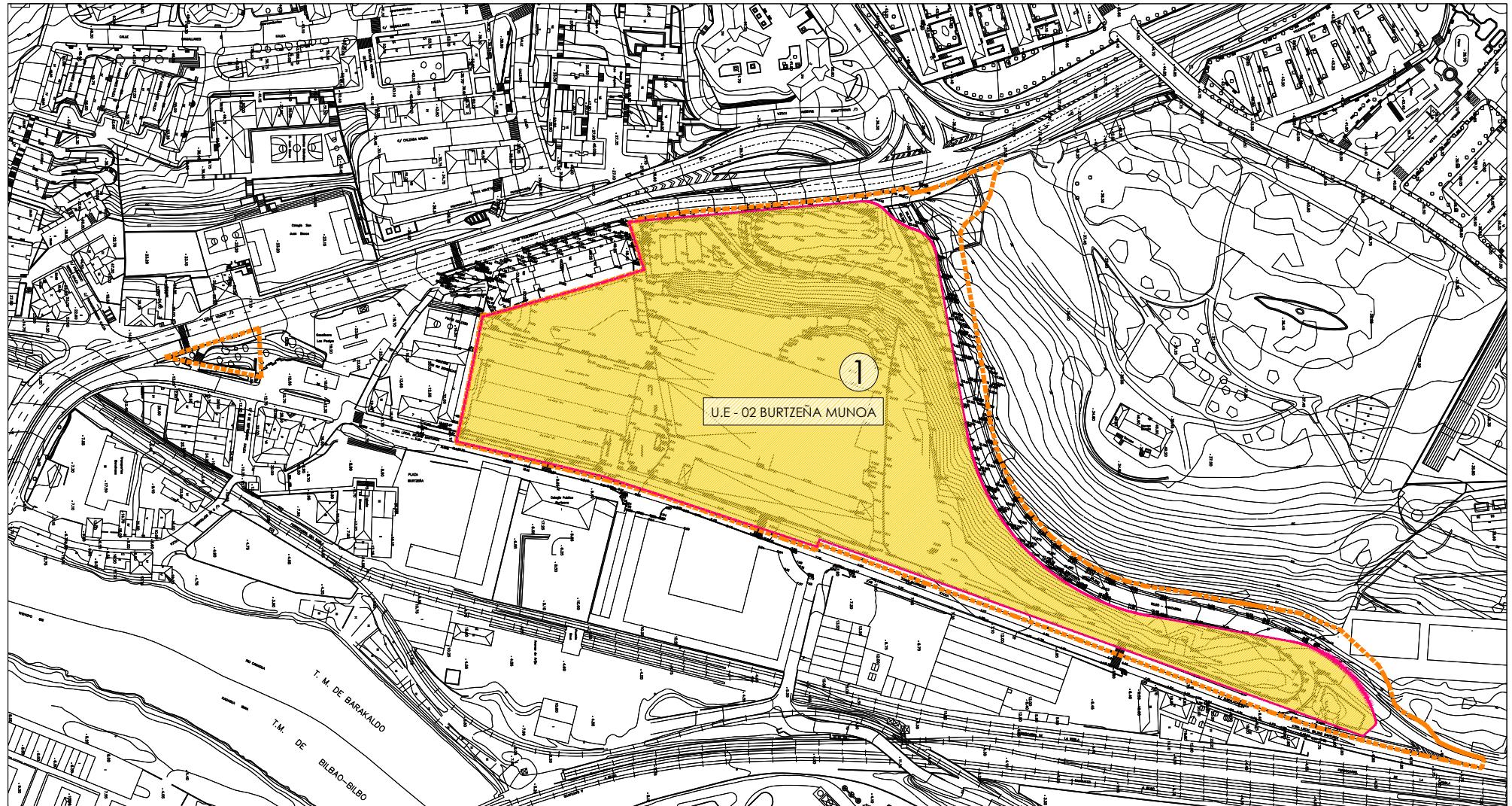


SISTEMAS GENERALES

- | | |
|--|----------------------------------|
| | SUELTO URBANO |
| | SUELTO URBANIZABLE PROGRAMADO |
| | ESPACIOS LIBRES |
| | EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS |
| | COMUNICACIONES |

LÍMITE U.E. - 02

LÍMITE ÁREA DE INTERVENCIÓN



SUELO URBANO

- LÍMITE U.E. - 02
- LÍMITE ÁREA ORDENADA

ACTUACIÓN DIRECTA

MANTENIMIENTO ORDENACIÓN NN.SS

UNIDADES DE EJECUCIÓN

ÁMBITO DE PLANES ESPECIALES

SUELO URBANIZABLE

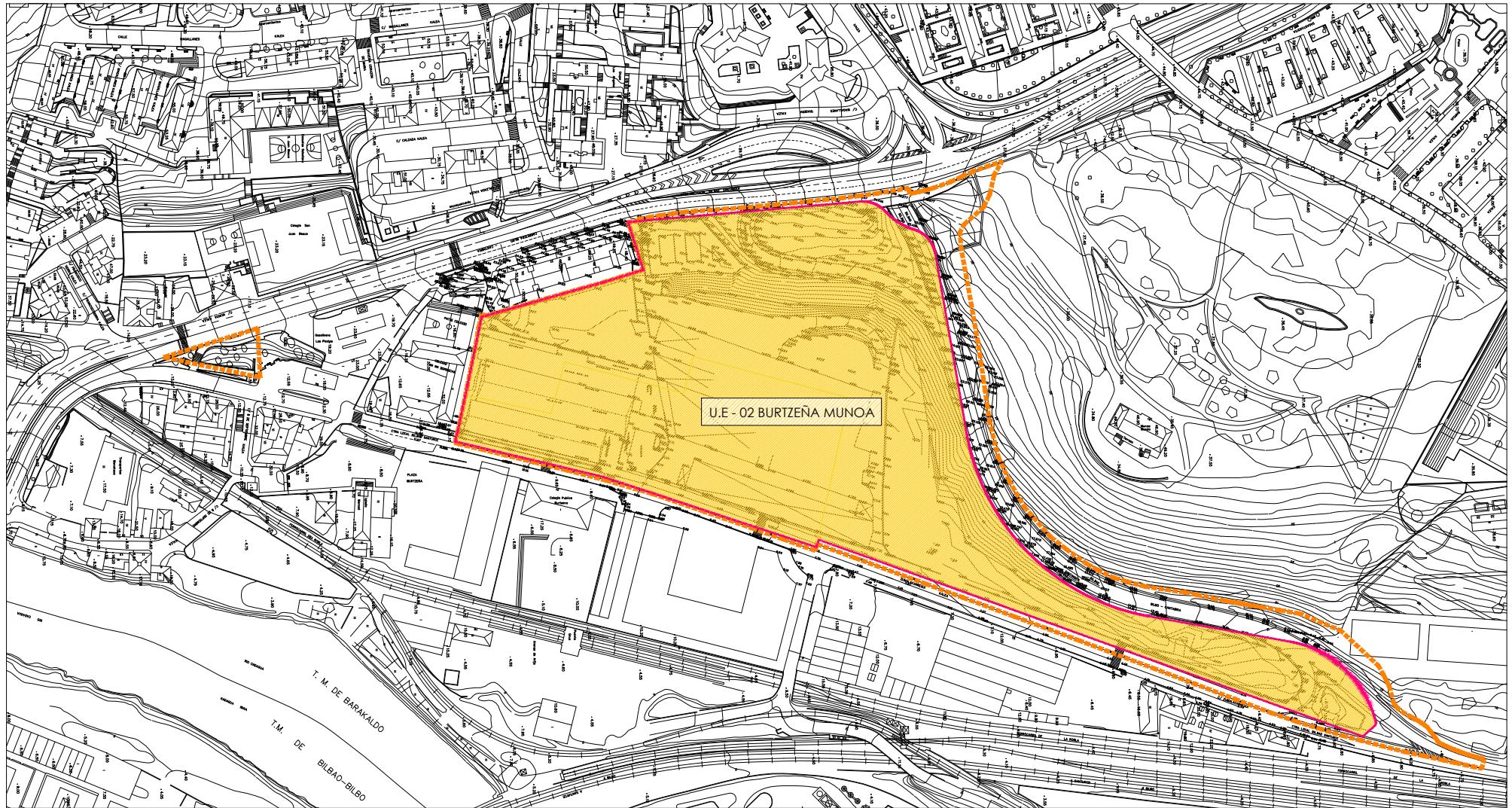
- PROGRAMADO

PROGRAMACIÓN DE ÁMBITOS

- 1 PRIMER CUATRIENIO
- 2 SEGUNDO CUATRIENIO

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

- EQUIPAMIENTOS
- ZONAS VERDES
- ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
- SERVICIOS URBANOS
- COMUNICACIONES Y TRANSPORTES



LÍMITE U.E. - 0

— LÍMITE ÁREA ORDENADA

LÍMITE ÁREA ORDENADA

SUELO URBANO

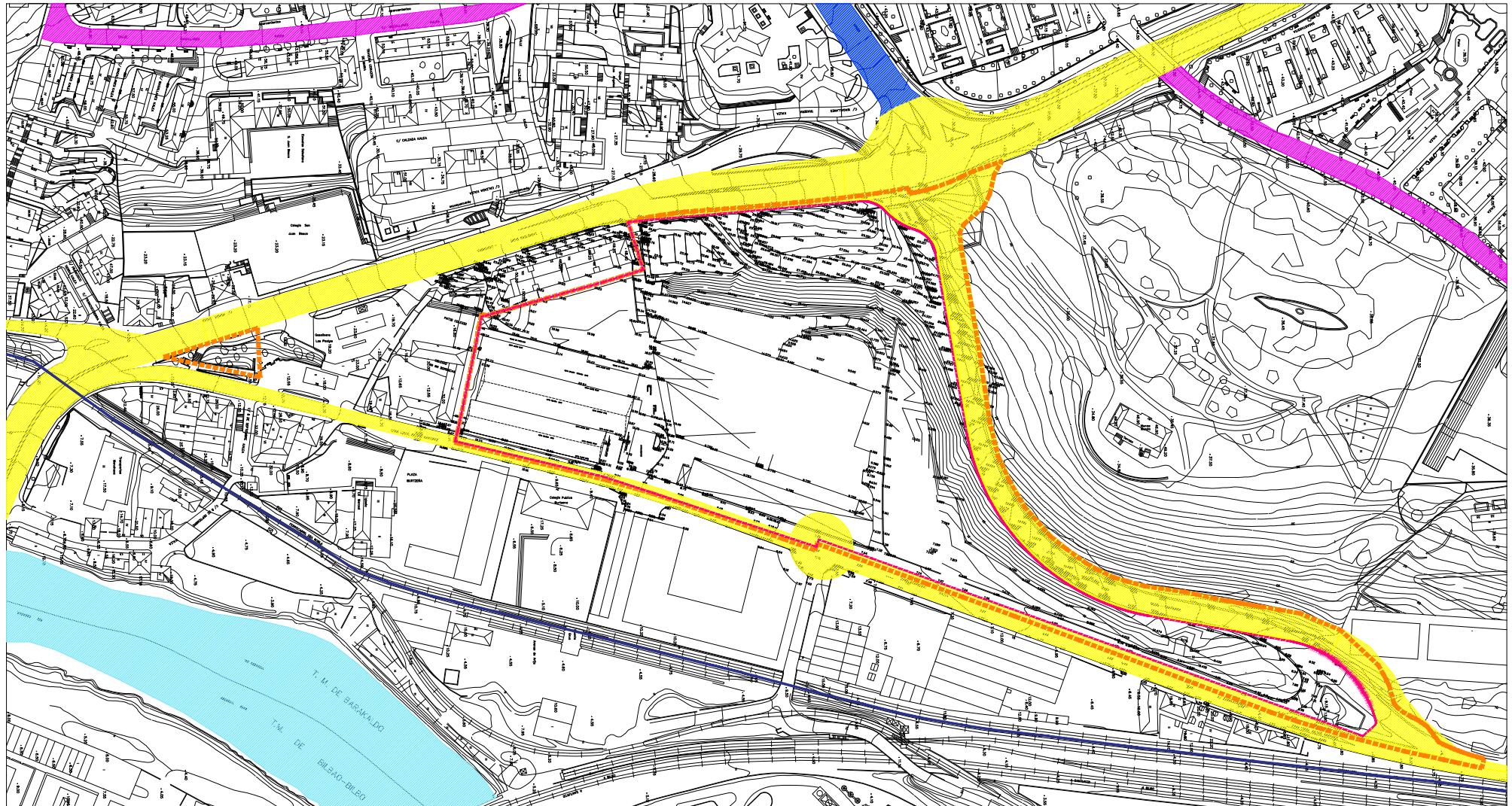
UNIDADES DE EJECUCIÓN
CON APROVECHAMIENTO MEDIO

ÁMBITO PARA LA REDACCIÓN DE PERIS CON APROVECHAMIENTO MEDIO

SUFLÓ URBANIZABLE

ÁREA DE REPARTO SECTORES URBANIZABLES
Y SISTEMAS GENERALES 1ER CUATRIENIO

ÁREA DE REPARTO SECTORES URBANIZABLES
Y SISTEMAS GENERALES 2ER CUATRIENIO



LÍMITE U.E. - 02

LÍMITE ÁREA DE INTERVENCIÓN

RED VIARIA FORAL

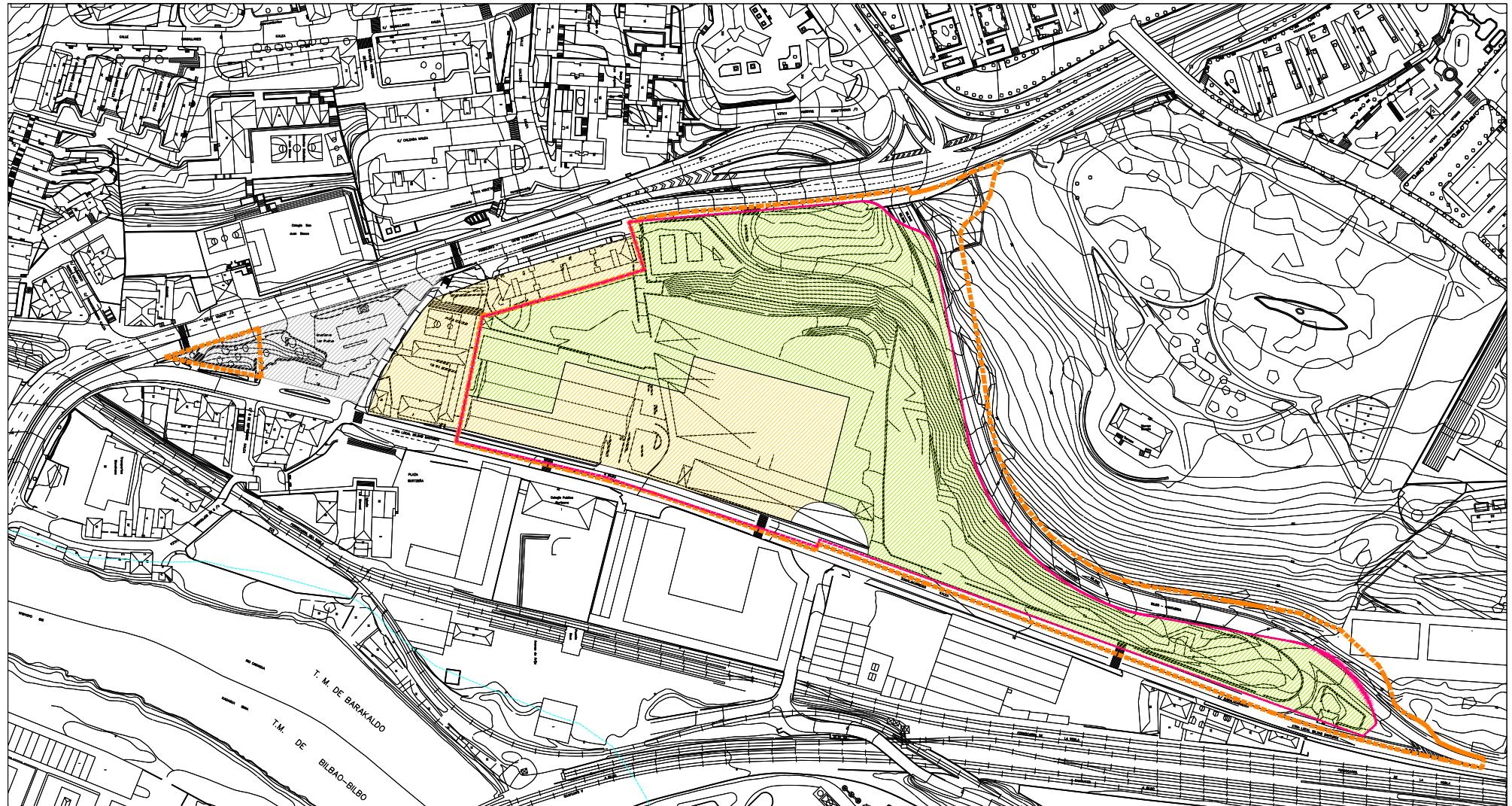
- RED DE CARRETERAS PREFERENTE
- RED CARRETERA BÁSICA
- RED CARRETERA COMARCAL
- RED CARRETERA LOCAL

RED VIARIA MUNICIPAL

- COLECTORES URBANOS
- VÍAS SECUNDARIAS
- CAMINOS VECINALES
- CARRIL DE BICICLETAS
- CAMINOS PEATONALES

RED FERROVIARIA

- FERROCARRIL
- BILBAO-MUSKIZ ZARATAMO-PUERTO



CALIFICACIÓN GLOBAL

- LÍMITE U.E. - 02
- LÍMITE ÁREA DE INTERVENCIÓN

- RESIDENCIAL
- ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- MIXTO ACT. ECONÓMICAS-RESIDENCIAL

COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

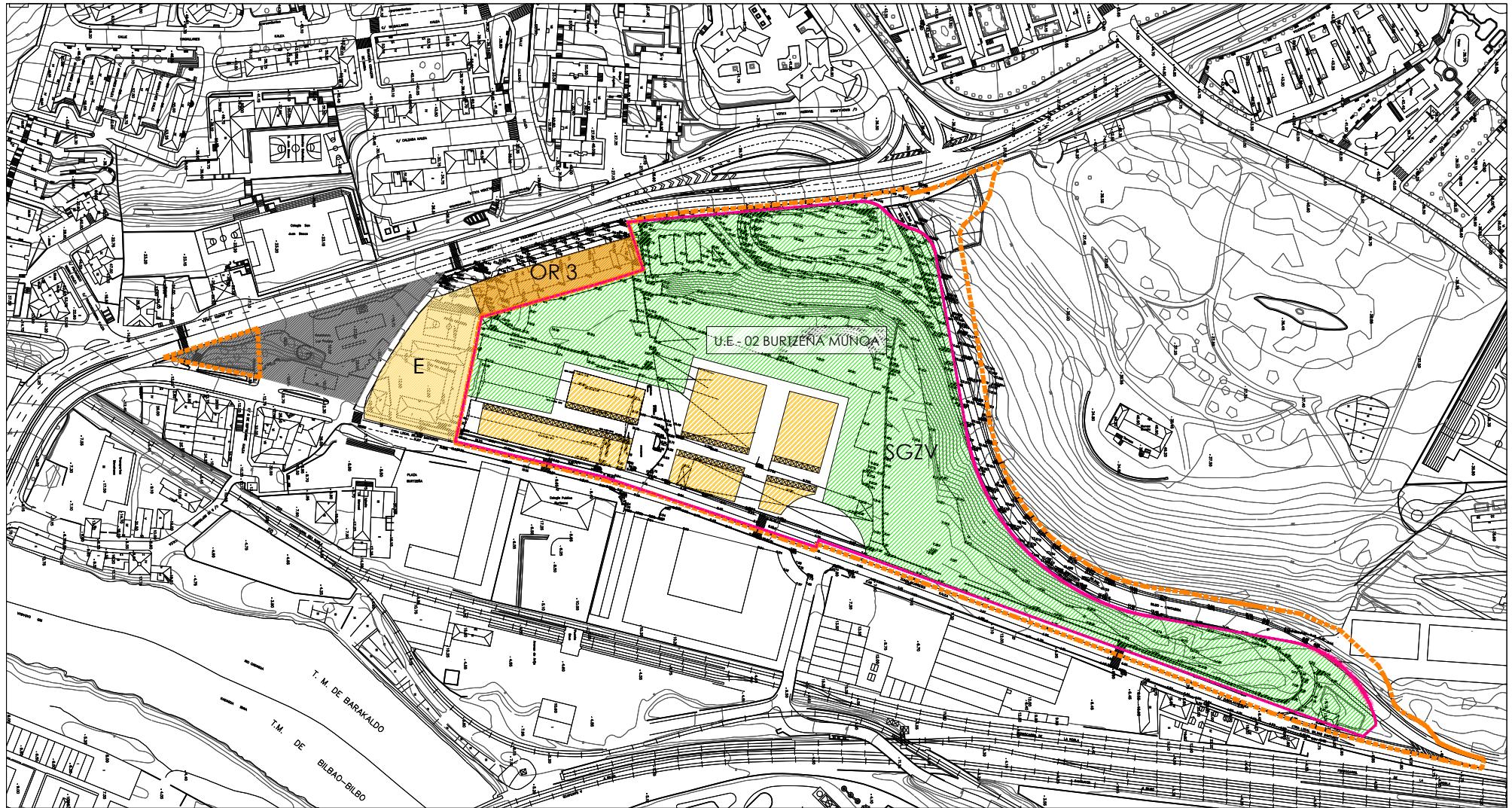
- VIARIO GENERAL INTERURBANO Y URBANO
- VIARIO LOCAL PRINCIPAL URBANO
- TRANSPORTES
- RED FERROVIARIA
- BILBAO-MUSKIZ-ZARATAMO-PUERTO
- ESTACIÓN DE METRO
- SISTEMA GENERAL PORTUARIO

ESPACIOS LIBRES

- PARQUES URBANOS
- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
- CAUCES Y EMBALSES

EQUIPAMIENTOS Y GRANDES SERVICIOS COMUNITARIOS

- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- GRANDES SERVICIOS URBANOS
- CONDICIONANTES SUPERPUERTOS
- ÁREAS INUNDABLES



ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Y USOS

-  RESIDENCIAL ALINEADA
 -  RESIDENCIAL ABIERTA
 -  ORDENACIÓN ACTUAL
 -  UNIFAMILIAR
 -  NÚCLEOS DE BAJA DENSIDAD
 -  INDUSTRIAL - TERCARIO
 -  INDUSTRIAL
 -  TERCARIO

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- A diagram consisting of two horizontal rectangles. The top rectangle is yellow and contains the text "EQUIPAMIENTO". The bottom rectangle is green and contains the text "SERVICIOS URBANOS".

ESPACIOS LIBRES

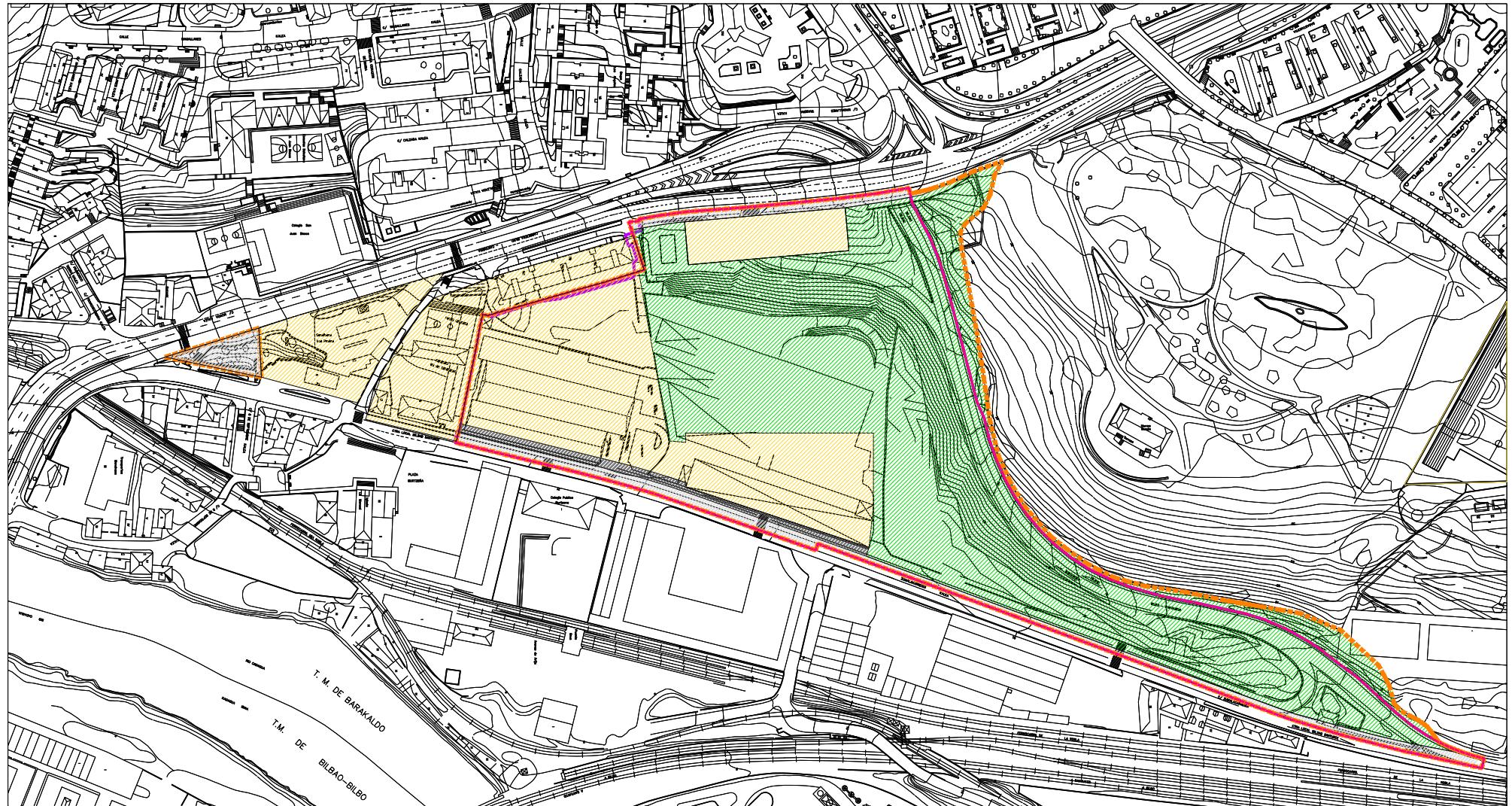
-  ZONAS VERDES ASOCIADAS A S.G.COM
 -  ZONAS VERDES PÚBLICAS
 -  ZONAS VERDES PRIVADAS
 -  ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
 -  SOPORTALES Y PORCHES

GZV SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES

- LÍMITE U.E. - 02

COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

-  RED VIARIA INTERURBANA
 -  RED VIARIA URBANA
 -  ESTACIONES TRANSPORTE
 -  ÁREAS APARCAMIENTO PÚBLICO
 -  GASOLINERA
 -  ESTACIÓN DE METRO
 -  RED FERROVIARIA
 -  SISTEMA GENERAL PORTUARIO

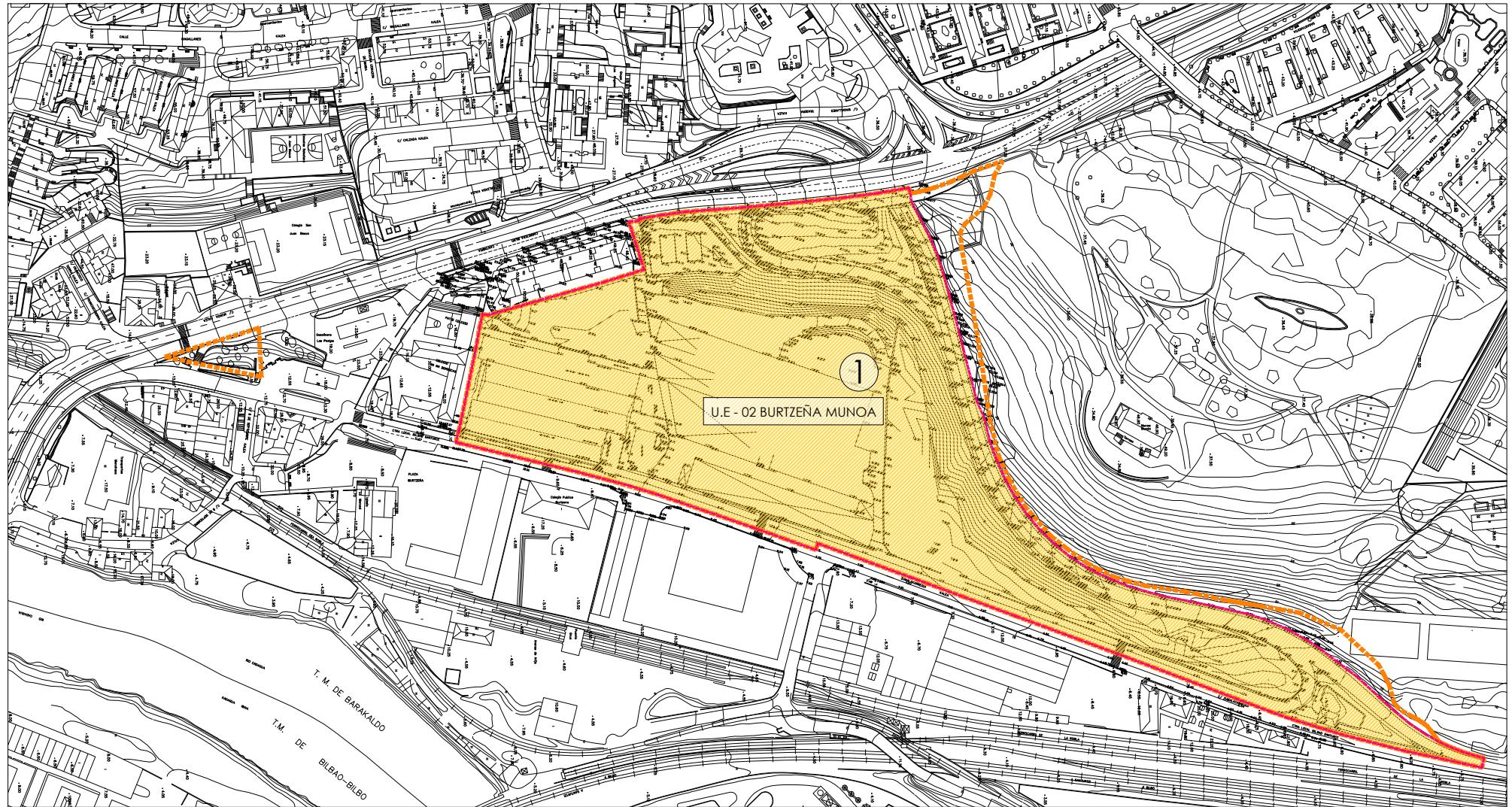


SISTEMAS GENERALES

- | | |
|--|----------------------------------|
| | SUELTO URBANO |
| | SUELTO URBANIZABLE PROGRAMADO |
| | SUELTO NO URBANIZABLE |
| | COMUNICACIONES |
| | ESPACIOS LIBRES |
| | EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS |

— LÍMITE U.E. - 02

— LÍMITE ÁREA DE INTERVENCIÓN



SUELO URBANO

- LÍMITE U.E. - 02
- LÍMITE ÁREA ORDENADA

ACTUACIÓN DIRECTA

MANTENIMIENTO ORDENACIÓN NN.SS

UNIDADES DE EJECUCIÓN

ÁMBITO DE PLANES ESPECIALES

SUELO URBANIZABLE

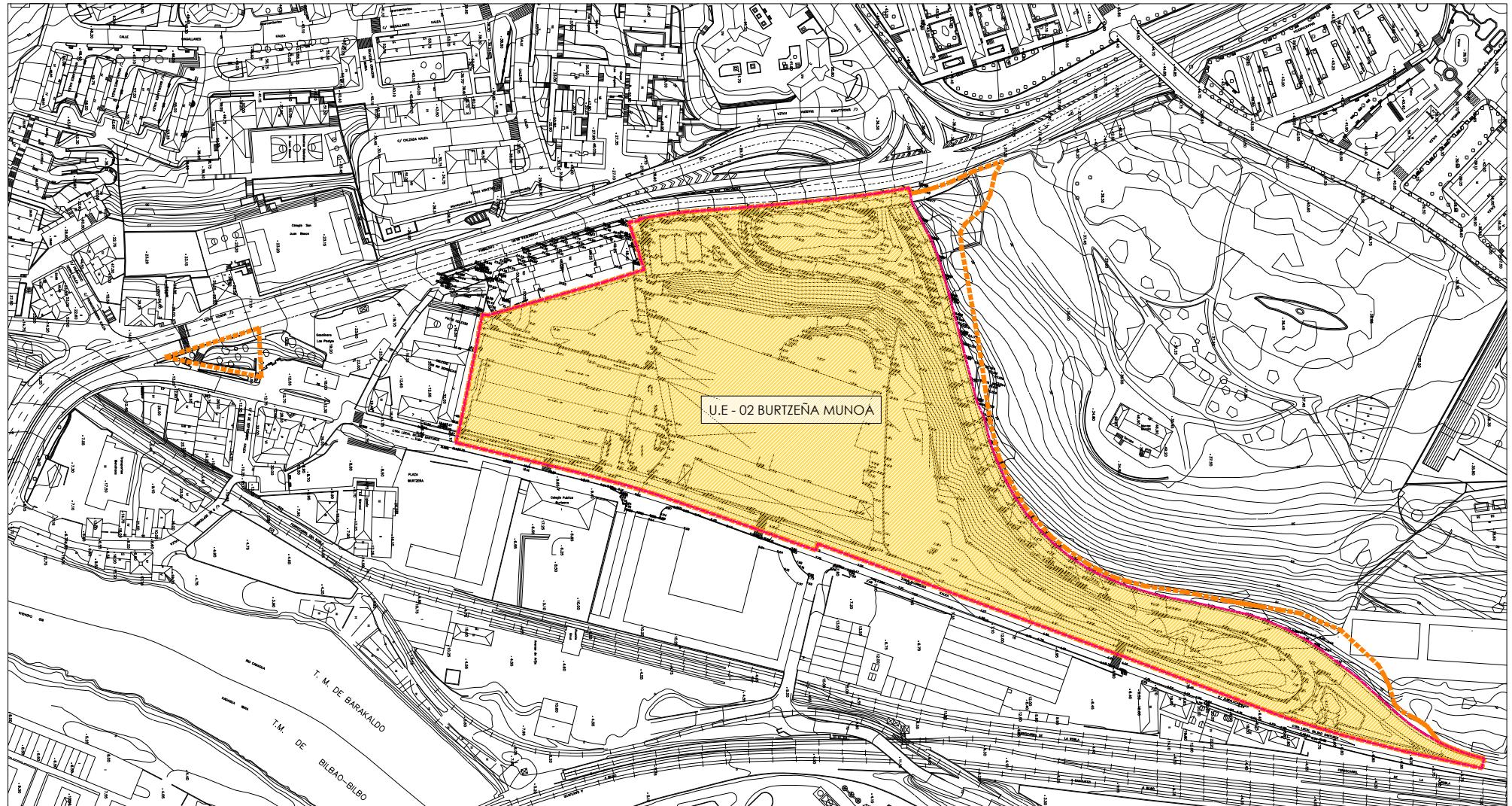
- PROGRAMADO

PROGRAMACIÓN DE ÁMBITOS

- 1 PRIMER CUATRIENIO
- 2 SEGUNDO CUATRIENIO

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

- EQUIPAMIENTOS
- ZONAS VERDES
- ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
- SERVICIOS URBANOS
- COMUNICACIONES Y TRANSPORTES



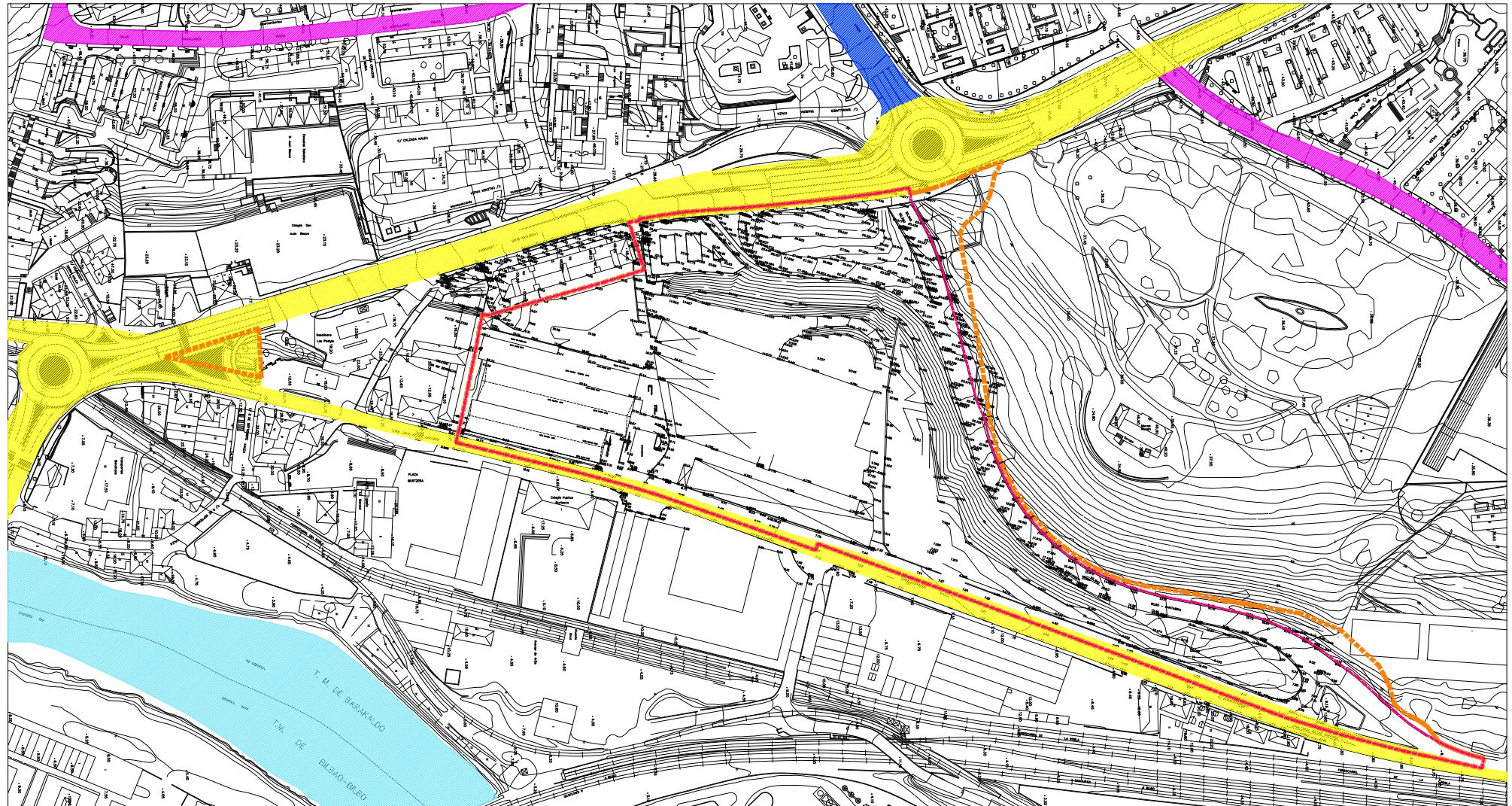
— LÍMITE U.E. - 02
— LÍMITE ÁREA ORDENADA

SUELO URBANO

- UNIDADES DE EJECUCIÓN CON APROVECHAMIENTO MEDIO
- ÁMBITO PARA LA REDACCIÓN DE PERIS CON APROVECHAMIENTO MEDIO

SUELO URBANIZABLE

- ÁREA DE REPARTO SECTORES URBANIZABLES Y SISTEMAS GENERALES 1ER CUATRIENIO
- ÁREA DE REPARTO SECTORES URBANIZABLES Y SISTEMAS GENERALES 2ER CUATRIENIO



LÍMITE U.E. - 02

LÍMITE ÁREA DE INTERVENCIÓN

RED VIARIA FORAL

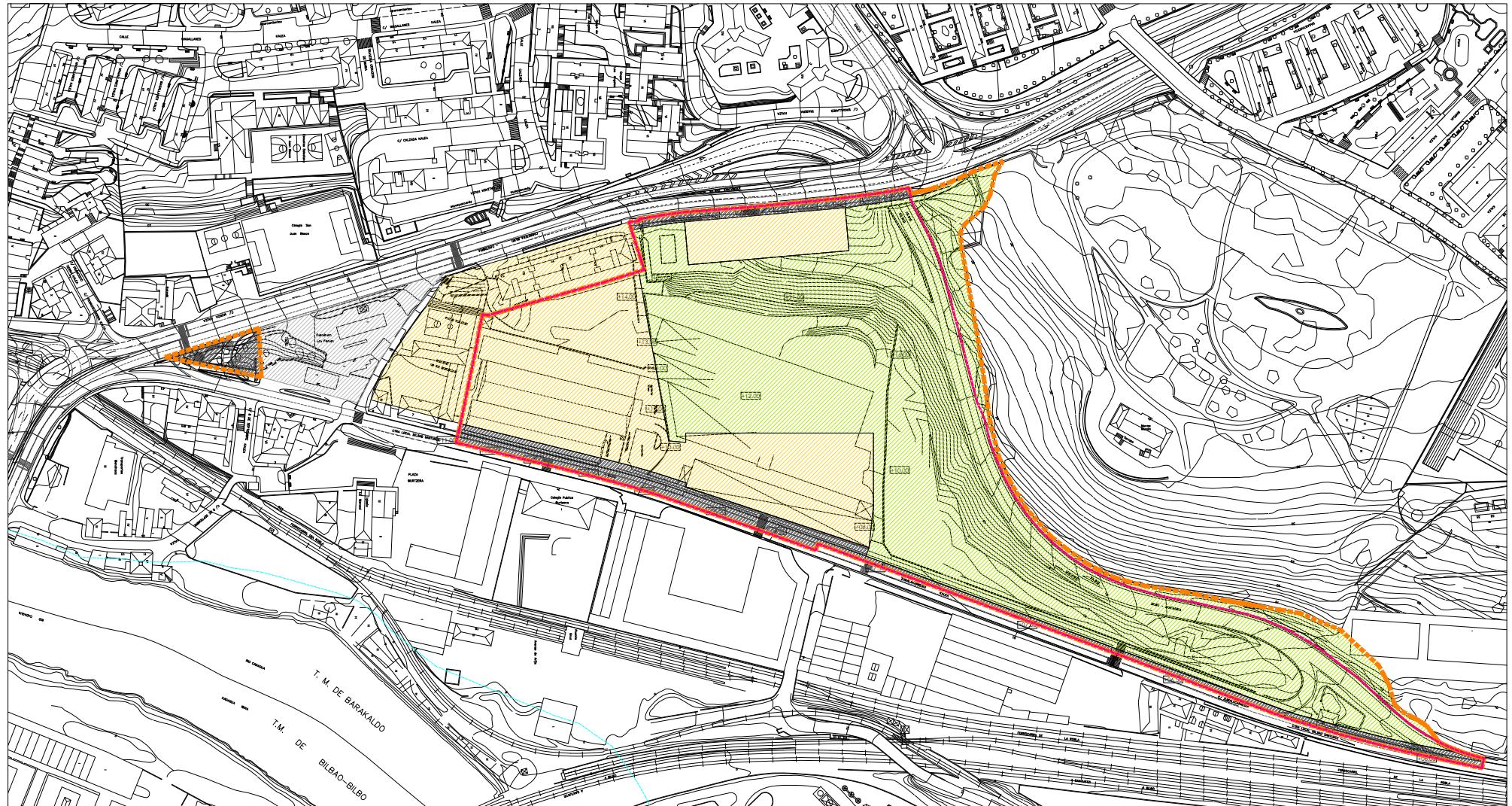
- RED DE CARRETERAS PREFERENTE
- RED CARRETERA BÁSICA
- RED CARRETERA COMARCAL
- RED CARRETERA LOCAL

RED VIARIA MUNICIPAL

- COLECTORES URBANOS
- VÍAS SECUNDARIAS
- CAMINOS VECINALES
- CARRIL DE BICICLETAS
- CAMINOS PEATONALES

RED FERROVIARIA

- FERROCARRIL
- BILBAO-MUSKIZ
ZARATAMO-PUERTO



CALIFICACIÓN GLOBAL

- LÍMITE U.E. - 02
- LÍMITE ÁREA DE INTERVENCIÓN

RESIDENCIAL

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

MIXTO ACT. ECONÓMICAS-RESIDENCIAL

COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

- VIARIO GENERAL INTERURBANO Y URBANO
- VIARIO LOCAL PRINCIPAL URBANO
- TRANSPORTES
- RED FERROVIARIA
- BILBAO-MUSKIZ
ZARATAMO-PUERTO
- ESTACIÓN DE METRO

ESPACIOS LIBRES

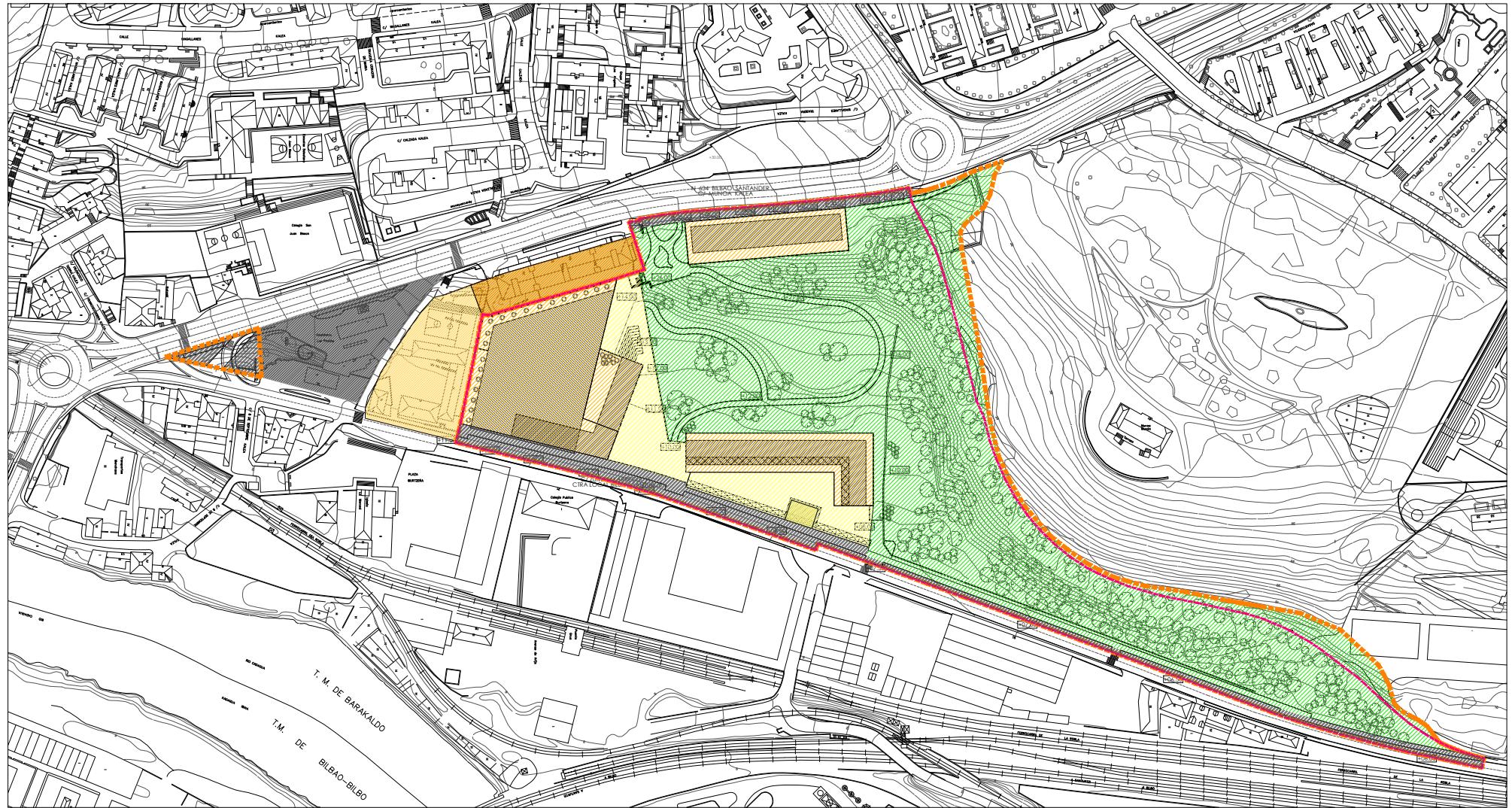
- PARQUES URBANOS
- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
- CAUCES Y EMBALSES

EQUIPAMIENTOS Y GRANDES SERVICIOS COMUNITARIOS

- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- SU GRANDES SERVICIOS URBANOS

CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

- ÁREAS INUNDABLES



ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Y USOS

■	RESIDENCIAL ALINEADA
■	RESIDENCIAL ABIERTA
■	ORDENACIÓN ACTUAL
■	UNIFAMILIAR
■	NÚCLEOS DE BAJA DENSIDAD
■	INDUSTRIAL - TERCARIO
■	INDUSTRIAL
■	TERCIARIO

OR 1 RESIDENCIAL ALINEADA
 OR 2 RESIDENCIAL ABIERTA
 OR 3 ORDENACIÓN ACTUAL
 OR 4 UNIFAMILIAR EN HILERAS
 OR 5 UNIFAMILIAR AISLADA
 OR 6 NÚCLEOS BAJA DENSIDAD
 OR 7 INDUSTRIAL - TERCARIO AISLADA
 OR 8 INDUSTRIAL - TERCARIO COMPACTA
 OR 9 INDUSTRIAL

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

■	EQUIPAMIENTO
■	SERVICIOS URBANOS

E EQUIPAMIENTO LOCAL

SGE SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

SU GRANDES SERVICIOS URBANOS

ESPACIOS LIBRES

■■■■■	ZONAS VERDES ASOCIADAS A S.G.COM
■■■■■	ZONAS VERDES PÚBLICAS
■■■■■	ZONAS VERDES PRIVADAS
■■■■■	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
■■■■■	SOPORTALES Y PORCHES

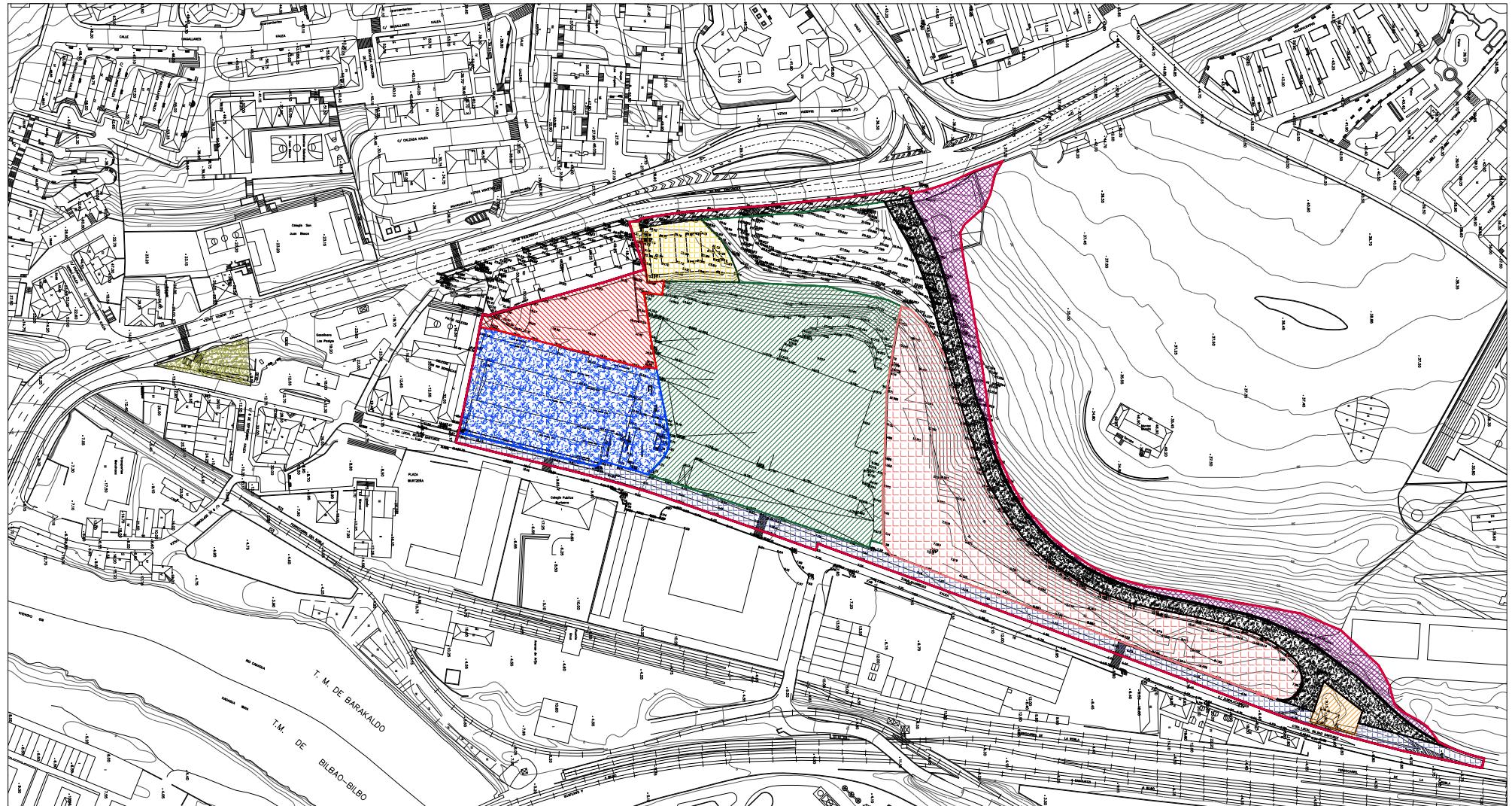
SGV SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES

LÍMITE U.E. - 02

LÍMITE ÁREA DE INTERVENCIÓN

COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

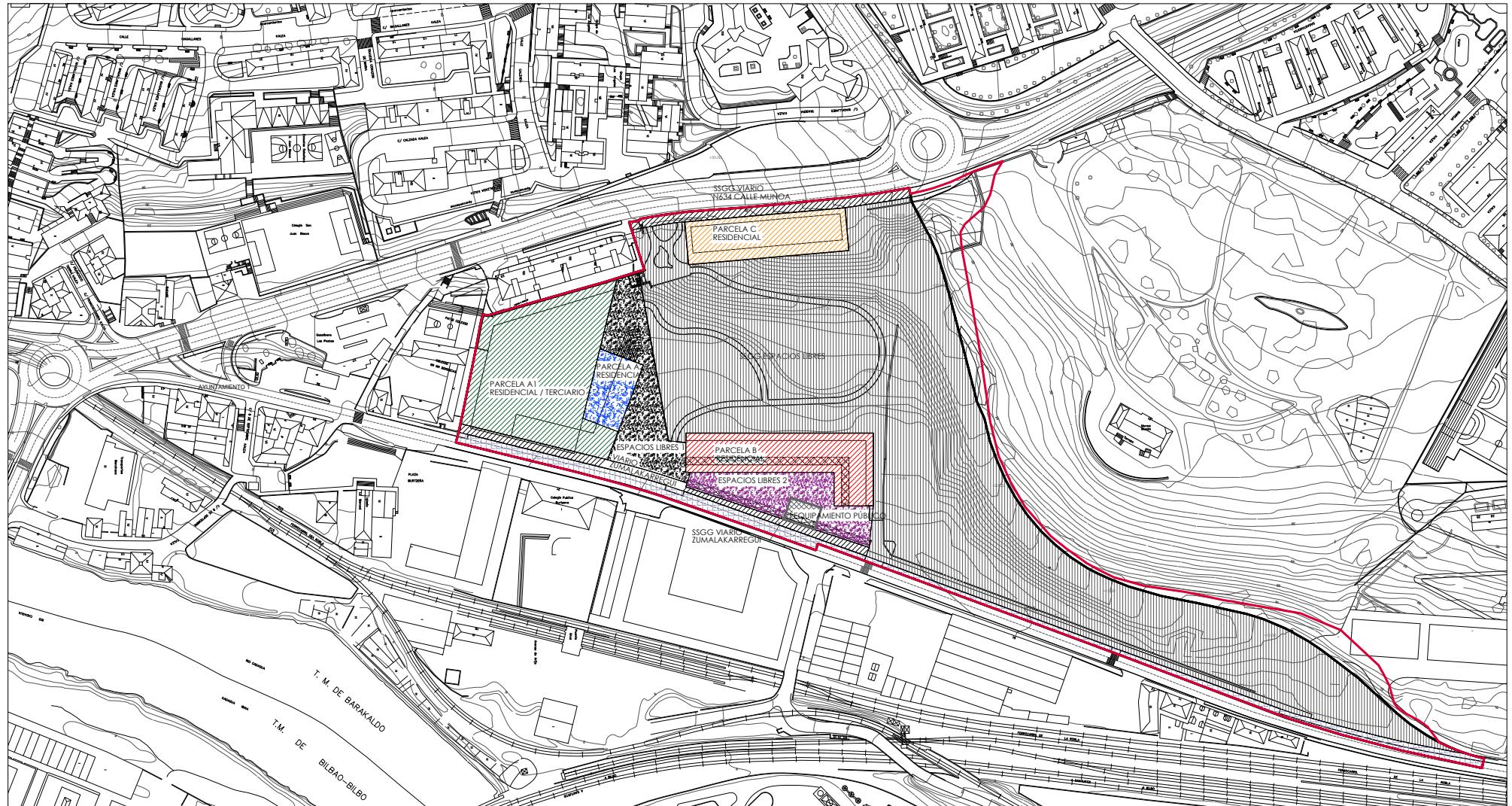
■■■■■	RED VIARIA INTERURBANA
■■■■■	RED VIARIA URBANA
■■■■■	ESTACIONES TRANSPORTE
■■■■■	ÁREAS APARCAMIENTO PÚBLICO
■■■■■	GASOLINERA
■■■■■	ESTACIÓN DE METRO
■■■■■	RED FERROVIARIA
■■■■■	SISTEMA GENERAL PORTUARIO



LÍMITE U.E. - 02

LÍMITE ÁREA ORDENADA

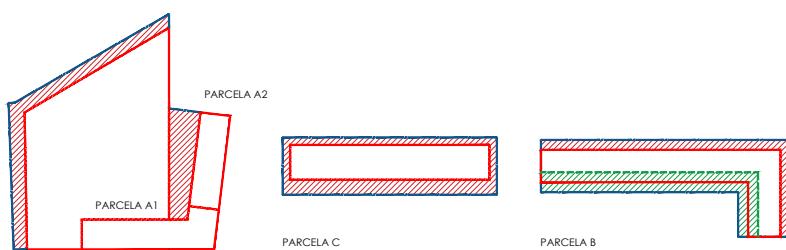
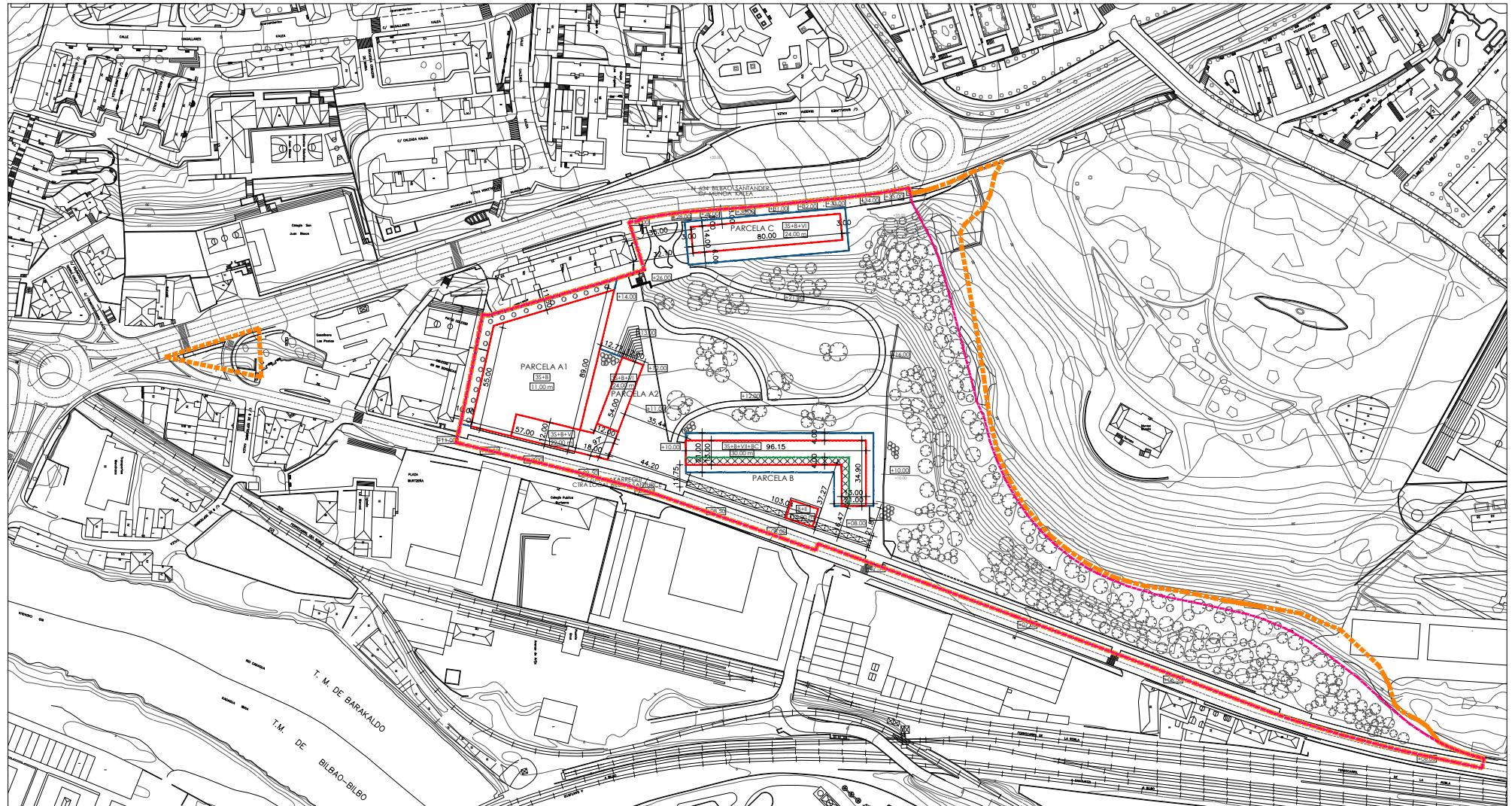
	Mº EUGENIA MENCHAKA	2.714,53 m ²	734,43 m ²
	ARCOTI 2000, S.L. (MEBUSA)	6.008,93 m ²	4.468,19 m ²
	HERMANOS GRUBER	15.023,58 m ²	4.541,20 m ²
	SAO. GRAL. DE PRODUCTOS CERÁMICOS, S.A.	443,55 m ²	642,15 m ²
	AYTO. DE BARAKALDO (PATRIMONIAL)	10.803,10 m ²	3.552,21 m ²
	AYTO. DE BARAKALDO SSGG EELL (PARCELA CESIÓN)	1.334,64 m ²	TOTAL
	AYTO. DE BARAKALDO SSGG VIARIO ZUMALAKARREGI (EXISTENTE)	4.127,39 m ²	54.416,90 m ²



LÍMITE U.E. - 02

LÍMITE ÁREA ORDENADA

	SSGG VIARIO ZUMALAKARREGI	2.391,09 m ²		PARCELA A1	5.248,97 m ²
	SSGG VIARIO CALLE MUNOA	755,16 m ²		PARCELA A2	852,44 m ²
	SSGG ESPACIOS LIBRES	31.222,06 m ²		PARCELA B	2.479,33 m ²
	ESPACIOS LIBRES 1	2.288,16 m ²		PARCELA C	1.978,00 m ²
	ESPACIOS LIBRES 2	1.822,44 m ²		EQUIPAMIENTO PÚBLICO	200,00 m ²
	VIARIO ZUMALAKARREGI	964,85 m ²		TOTAL U.E. 02	50.202,52 m ²



LÍMITE U.E. - 02
LÍMITE ÁREA ORDENADA

ZONAS PRIVADAS DE USO PÚBLICO
ZONAS DE USO PRIVADO

ALINEACIÓN OBLIGATORIA SOBRE RASANTE
ALINEACIÓN MAXIMA SOBRE RASANTE
ALINEACION MÁXIMA BAJO RASANTE
SOPORTALES Y PORCHES
RASANTES
NÚMERO DE PLANTAS
ALTAURA MÁXIMA EDIFICACIÓN

11.00
33H+V
20.00 m

4.- NORMATIVA URBANÍSTICA

Esta modificación no afecta a las ordenanzas de edificación y urbanización de la normativa urbanística del PGOU de Barakaldo (1999) con lo que cualquier precisión normativa se remite a la misma que, como se dirá, son de aplicación en tanto no contradigan la presente regulación.

4.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

4.1.1. CALIFICACIÓN GLOBAL ÁREA.-

Los planos de ordenación incorporan los Sistemas Generales y la delimitación de la Unidad de Ejecución con las siguientes calificaciones Globales:

CLASE DE SUELO	CALIFICACIÓN GLOBAL	SUPERFICIE m² SUELO
Sistema General	Comunicaciones	4.773,27
	Zonas Verdes y Espacios Libres	34.774,27
	Total S.G.	39.547,54
Suelo Urbano	Residencial	14.869,36
TOTALES		54.416,90

4.1.2. NUEVA FICHA DE ÁMBITO.-

Se incorpora a continuación la nueva Ficha de la Unidad de Ejecución 02 "Burtzeña-Munoa":

FICHA DE ÁMBITO

SUELO URBANO: UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 02

BURTZEÑA - MUNOA



LÍMITE ÁMBITO	
LÍMITE EDIFICACIÓN	
RESIDENCIAL	
ORDENANZA	OR 2
EQUIPAMIENTO	
ZONA VERDE PÚBLICA	
ESPACIO LIBRE	

- Uso característico: RESIDENCIAL
Superficie Total: 50.202,54 m²s
Edificabilidad Bruta: 0,58 m²c/m²s
Edificabilidad Media: 0,95 M²/M²
Tipo de Ordenación: IMPUESTA
Instrumento de Desarrollo: ... ESTUDIO DE DETALLE
Sistema de Actuación: COOPERACIÓN/CONCERTACIÓN
Etapa: PRIMER CUATRIENIO

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 02 BURTZEÑA-MUNOA

CLASE DE SUELO	CALIF. GLOBAL	SUP. m ² \$	CALIF. PORMEN.	SUP. m ² \$	ORD. DE APLICACIÓN	APROV. m ² C	Nº VIV.
Sist. General	Comunic.	4.111,10					
	ZZVV y EELL	31.222,06					
	Total S.G.	35.333,16					
Suelo Urbano	Residencial	14.869,38	Equipamiento	200,00	Ord. Rehabilit.		
			ZZVV y EELL	4.110,64			
			Resid. Colect.	10.558,74	Ámbito	29.109	230
TOTALES		50.202,54				29.109	230

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL: 29.109 m² C

EDIFICABILIDAD BRUTA (INC. S.G.): 0,58 m² C / m² \$

DENSIDAD BRUTA (INC. S.G.): No relevante

DENSIDAD NETA GLOBAL (EXC. S.G.): No relevante

EDIFICABILIDAD MEDIA: 0,95 m²/m²

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN (BURTZEÑA):

Residencial Colectivo:	1
Residencial de Protección Pública:	0,90
No residencial planta baja:	0,40
No residencial Mediana Superficie:	0,70
No residencial resto plantas:	0,65
Equipamiento Privado:	0,50
Aparcamiento:	0,65

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 02 BURTZEÑA-MUNOA

1. Localización:

Se emplaza esta Unidad de Ejecución en lo que ha sido en las NNSS el polígono oeste del antiguo PRI 31 de Burtzeña al que se ha añadido la superficie del viario que discurre por el lado sur de la Finca Munoa.

2. Objeto:

El objeto de la Unidad es el desarrollo urbano ordenado del área con ocupación industrial que se extiende desde la parte baja de la loma de Munoa hasta los nuevos suelos residenciales del citado PRI.

3. Directrices de Ordenación:

La ordenación propuesta dispone 3 zonas de edificación abierta apoyadas sobre las calles Munoa y Zumalakarregi.

Se prevé una superficie Terciario-comercial con frente a la calle Zumalakarregi y 3.500 m² que dé servicio al barrio y al entorno. En la parcela en la que se implanta la actividad será obligatoria la dotación de este uso con 4 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de edificabilidad que no computarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.01.15 del Plan General.

Se libera una importante cantidad de zona verde en conexión con el Parque Munoa y que sirve a todas las edificaciones previstas en la unidad.

Se conservará el elemento central de 3 plantas que forma parte del edificio de GRUBER que da frente a la calle Zumalakarregi para dotaciones públicas conforme a la Ordenanza de Rehabilitación/Renovación.

4. Grado de Vinculación:

Régimen general de vinculaciones de ámbito y directrices de ordenación.

5. Cesiones Obligatorias:

Se cederán todos las zonas verdes y espacios libres incluidos en la delimitación de la Unidad de Ejecución una vez urbanizados.

6. Cargas de Urbanización:

Urbanización del conjunto de espacios no edificados.

Se realizarán las obras necesarias para dotar a la calle Zumalakarregi de doble sentido hasta la calle Munoa garantizando dicha conexión.

7. Sistema de Actuación:

Se establece el de Cooperación, sin embargo, si más del 50 % de la propiedad del suelo lo solicitará, se seguirá el sistema de Concertación. Sin perjuicio de lo que pudiera establecer el Programa de Actuación Urbanizadora.

4.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

4.2.1. INTRODUCCIÓN.

En desarrollo de la ordenación prevista en la FICHA DE ÁMBITO se definen las características esenciales de las parcelas edificables precisas para su ejecución determinando la normativa que resulta de aplicación. Su modificación podrá realizarse mediante planeamiento de ordenación pormenorizada.

En función del número de viviendas previsto, se han ordenado las siguientes parcelas en las que las edificabilidades de garaje y trastero son estimativas y las de locales son orientativas a salvo de los 3.500 m² que exige la ficha para la parcela A1:

PARCELA	TITULARIDAD	SUPERFICIE M ²	USO		EDIFICABILIDAD FÍSICA m ²	EDIFICABILIDAD computable	EDIFICABILIDAD PONDERADA
			Característico	Pormenorizado			
A1	Privada	5.248,97	Residencial	Terciario	3.800,00	3.800,00	2.986,80
				Garaje	5.865,74		
				trastero	228,00		
				Residencial	2.850,00	2.850,00	2.850,00
SUBTOTAL					12.743,74	6.650,00	5.836,80
A2	Privada	852,44	Residencial	Terciario	456,00	456,00	358,42
				Garaje	1.412,87		
				trastero	195,52		
				Residencial	2.444,00	2.444,00	2.444,00
SUBTOTAL					4.508,39	2.900,00	2.802,42
B	Privada	2.479,33	Residencial	Residencial	9.477,50	9.477,50	9.477,50
				Terciario	1.141,54	1.141,54	897,25
				Garaje	5.076,01		
				Trastero	758,20		
SUBTOTAL					16.453,25	10.619,04	10.374,75
C	Privada	1.978,00	Residencial	Residencial	7.819,96	7.819,96	7.819,96
				Terciario	1.120,00	1.120,00	880,32
				Garaje	4.302,76		
				Trastero	625,60		
SUBTOTAL					13.868,32	8.939,96	8.700,28
D	Pública	31.222,06		SSGG ZZVV y EELL			
E	Pública	4.111,10		SSGG Comunicaciones			
F	Pública	1.822,46		SSL Comunicaciones			
G	Pública	200,00		SSL Equipamiento	500,00		
H	Pública	2.288,16		SSL ZZVV y EELL			
TOTAL		50.202,52			48.073,70	29.109,00	27.714,25

4.2.2. NORMAS URBANÍSTICAS.

Artículo 1.- Ámbito territorial de aplicación.-

Las presentes ordenanzas resultan de obligado cumplimiento en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 02 denominada “BURTZEÑA-MUNOA” del Plan General de ordenación Urbana de Barakaldo.

Artículo 2.- Régimen de desarrollo del planeamiento.-

Las determinaciones de ordenación de la Unidad de Ejecución 02 “Burzeña-Munoa” se ejecutarán de manera directa sin que sea necesaria la formulación de planeamiento de ordenación pormenorizada u otros instrumentos de ordenación urbanística para su desarrollo.

Sin perjuicio de ello, se podrán formular ESTUDIOS DE DETALLE para la modificación o complemento de las determinaciones referentes a la configuración física de las edificaciones contenidas en las presentes normas, con los límites establecidos por la legislación urbanística.

Artículo 3.- Regulación supletoria..-

En cuanto no resulten contradictoria con la presente regulación y ordenanzas, serán de aplicación las “normas generales y particulares de Usos” del Plan General de Ordenación Urbana de Barakaldo contenidas en el título V.

Será también de aplicación, en tanto no resulte contradictoria con la presente regulación, planos y ordenanzas, la ordenanza OR-2 de EDIFICACIÓN ABIERTA contenida en el capítulo III del título VI del mismo Plan General de Ordenación Urbana de Barakaldo.

Artículo 4.- Ordenanza edificación.-

Las alineaciones, líneas, fondos, ocupación, alturas máximas de la edificación, número de plantas sobre rasante y separación entre edificaciones serán las establecidas en las presentes ordenanzas, concretadas en los planos de ordenación del presente documento de modificación del Plan General.

Sobre las alineaciones y los fondos máximos y/o impuestos de edificación establecidos en cada ordenanza se podrán desarrollar cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuyo saliente será como máximo de 1,25 metros, que puede ampliarse a 1,50 metros para la cubierta.

Artículo 5.- Parcela mínima.-

Las Subparcelas A1 y A2 definidas en los planos serán mínimas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.01.06 del PGOU.

Para la división de las parcelas B y C será precisa la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para aquella o aquellas que pretenda dividirse y en el que se concretarán los volúmenes edificables y la adscripción de la parcela correspondiente a cada uno de ellos o a sus fracciones que no podrá ser inferior a 800 m².

Artículo 6.- Servidumbres sobre parcelas edificables.-

El Proyecto de Reparcelación garantizará los accesos a los garajes estableciendo, en su caso, las servidumbres que corresponda.

En los porches y superficies de las parcelas edificables de titularidad privada que soporten servidumbre de uso público en superficie, se aplicarán las condiciones siguientes:

- Serán de cargo del ayuntamiento de Barakaldo los costes de alumbrado público, limpieza y mantenimiento de acabados superficiales –pavimentos y revestimientos de pilares y techos- con excepción de los correspondientes a las fachadas de los locales de titularidad privada.
- Los propietarios de los edificios, además de la conservación de las fachadas, conservarán los elementos estructurales, los aislamientos, las impermeabilizaciones y las acometidas a la parcela de las redes de servicios urbanos.

Artículo 7.- Edificabilidad máxima y número de viviendas.

La edificabilidad máxima computable y el número de viviendas se regulan según el siguiente cuadro. No obstante, el número de viviendas tendrá carácter no vinculante conforme a las pautas del Plan Especial de Ordenación Urbana sobre el carácter de la determinación relativa al número de viviendas aprobado el 28 de abril de 2011.

PARCELA	Superficie m ²	USOS	Edificabilidad	Viviendas
			Computable s/r m ²	Nº
A1	5.248,97	Terciario	3.800,00	29
		Residencial	2.850,00	
A2	852,44	Residencial	2.900,00	25
B	2.479,33	Residencial	10.619,04	96
C	1.978,00	Residencial	8.939,96	80
TOTAL	10.558,74		29.109,00	230

Artículo 8.- Parcela A1.-

La parcela denominada A1 combinará los usos terciarios en planta baja con los residenciales en el resto de plantas de la edificación diseñada dentro de los parámetros que permite la ordenación de la parcela. Los usos terciarios dispondrán de acceso peatonal tanto desde la calle Zumalakarregi como desde los espacios libres que configurarán la plaza abierta en el interior de la unidad.

Se destinará un mínimo de 3.500 metros cuadrados computables a usos distintos de los del residencial, permitiéndose expresamente el uso comercial en la totalidad de los mismos.

Dispondrá de una dotación para aparcamientos de al menos 4 parcelas de garaje por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad destinada a uso terciario-comercial.

La cubierta de la zona terciaria-comercial se diseñará permitiendo su utilización como cubierta verde o ajardinada.

5.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA.

5.1. INTRODUCCIÓN.

El presente estudio de viabilidad económico – financiero contiene las determinaciones para conocer la viabilidad de las propuestas urbanísticas planteadas, en cumplimiento del artículo 62 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco.

Dada la vigente regulación, el desarrollo y la ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas no requerirán de inversiones públicas o, si se prefiere, será la propiedad del ámbito la encargada de soportar, definitivamente, las inversiones que permitan su materialización.

Para eso, es necesario que esas propuestas, consideradas desde la perspectiva de, por un lado, su contenido y sus condicionantes materiales, y, por otro, los criterios de ejecución de las mismas, sean realizables y financierables, o, en otras palabras, viables.

Conforme a lo indicado, el análisis y la justificación de dicha viabilidad constituye el cometido de este documento que se centrará en la Actuación Integrada-Unidad de Ejecución pues se asume que los terrenos exteriores a la misma, por su propia configuración y nuevos usos asignados, son viables al suponer los nuevos usos una adaptación a la realidad existente.

Ahora bien, no es esa una tarea que se aborda en este momento en toda su integridad. Más bien, se da inicio a la misma, y en las posteriores fases del proceso de desarrollo y ejecución de las propuestas tanto de este Plan como, en su caso, del planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo, el análisis de la viabilidad de las propuestas urbanísticas deberá ser objeto de una progresiva y cada vez más precisa y rigurosa atención.

Así, el análisis que se acomete en este momento centra su atención en las propuestas estructurales y/o más relevantes de este Plan, y se realiza a partir de los datos más bien generales con los que ahora se cuenta. Es, por lo tanto, un análisis de viabilidad general, realizada a la manera de una primera aproximación a la indicada cuestión.

En concreto, la estimación del coste económico de las obras de urbanización a ejecutar ha de ser necesariamente general y abierta en atención a, entre otras razones, el genérico conocimiento de las obras a acometer. A su vez, la evaluación económica de otras cargas de urbanización (realojos, si los hubiera, indemnizaciones asociadas a bienes y derechos incompatibles con la ordenación propuesta; etc.) también ha de ser necesariamente genérica dada la limitada información de la que se dispone a ese respecto. Otros extremos son de difícil, por no decir imposible, evaluación económica en este momento.

A lo anterior, y en esa misma línea, puede añadirse, como mínimo, otra razón de carácter más bien conceptual. Al igual que el proceso de determinación de las propuestas urbanísticas es eso, un proceso, también lo es el de su evaluación económica. Ésta deberá ser más precisa y rigurosa a medida que se vaya contando con, progresivamente, el planeamiento pormenorizado a promover, en su caso, en desarrollo de este Plan, los correspondientes proyectos de obras de urbanización y los proyectos de ejecución jurídico-urbanística (programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución, etc.). La información, los datos y las decisiones propios de todos y cada uno de ellos constituyen un soporte imprescindible de la reiterada evaluación económica.

En concreto, el cometido de los Programas de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada es a ese respecto de gran relevancia. En concreto, el estudio de

viabilidad económico-financiera a incluir en el mismo ha de tener un contenido preciso, asociado a, con todas sus consecuencias, decisiones y compromisos a ejecutar y a asumir por el adjudicatario del mismo.

Complementariamente, la ejecución de las propuestas urbanísticas del planeamiento, incluidas las de este documento, dependerá de, además de extremos de carácter estrictamente económico-financiero, la capacidad de gestión pública y privada, liderada por el propio Ayuntamiento.

Tal y como viene reflejado en el documento Memoria del presente proyecto, la modificación que se propone en el vigente PGOU va destinada por un lado a la reordenación de los usos previstos en la UE02 y, por otro, a la adaptación de sus límites a las necesidades de urbanización detectadas.

En cuanto a la modificación proyectada en el ámbito afectado se ha de señalar que el presente estudio parte de la edificabilidad proyectada a la cual se le aplicará el valor del suelo correspondiente determinado por el método residual estático.

Valor de repercusión de suelo.

De conformidad con el RVLS (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo) la valoración del Suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas (art. 27), el suelo se valorará como si estuviese en situación de urbanizado no edificado (art. 22) aplicando la siguiente fórmula:

$$VS = \sum E * VRS \quad \text{Siendo: } VRS = VV/K - VC$$

Salvo que alguno de los propietarios no pudiese participar en el desarrollo, en cuyo caso, sus derechos se tasaran conforme a la siguiente fórmula (art. 22.3):

$$VSo = VS - G (1+TLR + PR)$$

5.2. LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

5.2.1.- INTRODUCCIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo "56.f" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en el contexto de la ordenación urbanística pormenorizada deben establecerse, entre otras determinaciones, los coeficientes de ponderación de los distintos usos proyectados.

El referente de determinación de esos coeficientes está conformado por los respectivos valores de repercusión del suelo urbanizado en cada una de las tipologías de uso diferenciadas a ese respecto. De ahí que pueda y deba entenderse que esos coeficientes son los parámetros de expresión de la relación existente entre las distintas tipologías de uso objeto de los mismos.

Su determinación se acomete en el contexto global de la evaluación económica de las distintas propuestas de ordenación planteadas, realizada en este documento, y responde, además, a los diversos criterios que se exponen en el siguiente apartado de este mismo

epígrafe, en el que asimismo se da cuenta de las pautas generales de aplicación de los mismos.

Han sido planteados en el apartado e) de la ordenación pormenorizada (pág. 42).

5.2.2.- CRITERIOS GENERALES DE DETERMINACIÓN Y APLICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

De conformidad con lo expuesto, los coeficientes de ponderación de usos son parámetros de relación y/o comparación del valor de repercusión del suelo urbanizado de cada uno de ellos con el de los restantes, y, en particular, con el del uso que se identifica como característico en cada uno de los correspondientes ámbitos de determinación y aplicación de los mismos.

A los efectos de la determinación de dicho valor de repercusión se han de diferenciar, entre otras, dos situaciones bien distintas. Una de ellas se corresponde con los productos inmobiliarios sometidos o sujetos a regímenes de protección pública que permiten determinar o tasar sus precios máximos de venta o alquiler. La determinación de los valores de repercusión del suelo correspondientes a dichos productos ha de atender a lo dispuesto, a esos efectos, en la normativa reguladora de los mismos. Por su parte, la segunda de esas situaciones está asociada a los productos inmobiliarios de promoción libre, cuyos precios de venta vienen determinados por el normal funcionamiento del mercado inmobiliario de la oferta y la demanda. La fijación de los valores de repercusión del suelo en dichos productos ha de atender a lo dispuesto en legislación vigente en la materia.

En atención a esas circunstancias, el marco legislativo de referencia a los efectos de la determinación de esos valores de repercusión, y de la fijación de los consiguientes coeficientes de ponderación de esos está conformado por, entre otras, las disposiciones siguientes:

- * Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- * Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto 1492/2011, 24 octubre.

Por lo tanto, en atención a lo expuesto, aquellos ámbitos urbanísticos en los que la Norma Particular (Ficha Urbanística) contiene la ordenación pormenorizada de los mismos, y debe necesariamente reflejar los distintos coeficientes de ponderación aplicables a cada uso urbanístico, han sido fijados de conformidad con la legislación que se acaba de citar.

5.2.3.- VIABILIDAD DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN.

Conforme a lo indicado, la valoración económica expuesta en los apartados siguientes no constituye sino el inicio de un análisis de esa naturaleza, que en las fases posteriores del proceso urbanístico deberá ser objeto de una progresiva y cada vez más precisa y rigurosa atención.

Consideradas en ese contexto y con la generalidad con la que han sido estimadas, cabe concluir que las cargas de urbanización resultantes son compatibles con el valor económico de los techos residencial y de actividades económicas proyectados.

En todo caso, en coherencia con lo indicado y en atención a su importancia, a esa conclusión se ha de añadir la importancia de la función del Ayuntamiento en cuanto que promotor / gestor / coordinador de las medidas y actuaciones necesarias para impulsar e incentivar los procesos de ejecución de los distintos desarrollos y objetivos planteados.

En ese contexto y sin idea alguna de restar importancia a otros cometidos, ha de ser destacado su papel en la promoción de los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora, previa determinación de las bases o pliegos que, a ese respecto y en cada caso, se estimen adecuados.

El presente cálculo se va a limitar a examinar y determinar la viabilidad económica de la Actuación Integrada-Unidad de Ejecución diseñada, puesto que la edificación que queda en Actuación Aislada resulta indiscutida dados los nuevos usos autorizados y su mayor rentabilidad directa asociada a este cambio.

En esta labor, resulta preciso determinar las cargas que el ámbito tiene asociadas y debe soportar pues este será el elemento determinante de la capacidad económica del producto inmobiliario diseñado para afrontarla.

5.2.3.1.- CARGAS DE URBANIZACIÓN.

Conformadas por las que determina el artículo 147 LvSU, han estado tradicionalmente agrupadas en los siguientes grandes grupos:

- 1 Obras de Urbanización.
- 2 Gastos de Gestión-Ejecución.
- 3 Indemnizaciones.

1. Obras de Urbanización.

El primero de los grupos, en este análisis de trazo grueso, se han considerado los valores medios que vienen siendo habituales para la ejecución de las superficies en función de si van a tener acabados "duros" (vialidad, aceras, parques,...) o, por el contrario, van a tener acabados "blandos" (zonas ajardinadas y verdes). Bien entendido que en el valor utilizado se entienden incluidos todos los elementos y servicios urbanos. Estimándose los siguientes valores de Ejecución Material:

- Superficies duras: 125 €/m².
- Superficies blandas: 70 €/m²

A las anteriores valores habrá de aplicarse el incremento del 19 % de gastos generales y beneficio industrial. También habrán de excluirse las superficies privadas destinadas a la edificación, aplicando estos valores al resto del ámbito, arrojan un valor de:

$$4.110,62 \text{ m}^2 * 148,75 \text{ €/m}^2 + 31.222,06 \text{ m}^2 * 83,30 \text{ €/m}^2 = 2.802.137,20 \text{ €}$$

Estos valores normales se van a incrementar en el caso presente con varias partidas específicas dado que el ámbito debe actuar sobre una un edificio existente, así como el muro que hay que realizar para la urbanización de la zona A y la previsión de elementos mecánicos para garantizar la accesibilidad. También se prevé una partida para la rehabilitación del edificio de GRUBER que se propone conservar, la ejecución de un parque infantil cubierto y un Gimnasio exterior. También se han considerado los gastos por derribos de las industrias existentes.

- Muro Urbanización zona A: 714.000,00 €.

- Ascensor panorámico: 200.000,00 €.
- Rehabilitación edificio: 150.000,00 €.
- Parque Infantil cubierto: 75.000,00 €.
- Gimnasio exterior: 15.000,00 €.
- Derribos: 435.420,00 €.

Por lo que el total de la partida de cargas urbanísticas correspondientes a Obras de Urbanización se estima en la suma de:

$$2.802.137,20 \text{ €} + 714.000 \text{ €} + 200.000 \text{ €} + 150.000 \text{ €} + 75.000 \text{ €} + 15.000 \text{ €} + 435.420 \text{ €} \\ = \mathbf{4.391.557,20 \text{ €}}$$

En el presente apartado no se ha considerado gastos de descontaminación de suelos ya que, conforme al artículo 147.3 LvSU, estos son responsabilidad de la persona obligada conforme a la legislación concurrente en la materia. No obstante lo cual puede tener incidencia en la ejecución, al menos en su financiación, dada la autorización del precepto citado.

2. Gastos de Gestión-Ejecución.

En este apartado se incluyen todos los honorarios y gastos necesarios para la completa ejecución de la ordenación propuesta, incluyéndose los correspondientes a la redacción del presente documento. Esta partida se ha estimado en una cantidad alzada de **300.150 €** que incluiría, a modo enunciativo:

- Honorarios redacción Modificación Puntual PGOU.
- Estudio de Tráfico.
- Evaluación Ambiental.
- Estudio Acústico.
- Honorarios redacción PAU.
- Honorarios redacción Proyecto de Urbanización.
- Honorarios dirección de obras de urbanización.
- Honorarios Proyecto de Reparcelación.
- Levantamiento taquimétrico.
- Tasa por tramitación Proyecto Reparcelación.
- Aranceles Registro de la Propiedad.
- Gastos de publicaciones.

3. Indemnizaciones.

En lo tocante a este extremo, deben considerarse todas aquellas que vienen determinadas por el apartado "g" del artículo 147.1 LvSU. Apartado en el que debemos considerar también las indemnizaciones de arrendamientos u otros derechos que no puedan mantenerse. En el caso que nos ocupa no se han considerado realojos ya que no hay edificaciones residenciales. Por el contrario, sí que se ha estimado el traslado de la actividad hoy existente en las instalaciones de GRUBER.

Sin perjuicio de ello, se ha de considerar que será el Proyecto de Reparcelación a redactar en su día el que determine la concurrencia de estas indemnizaciones y, en su caso, su montante pues no podemos desconocer que se trata de una realidad cambiante. En este mismo sentido, no puede desconocerse la incidencia que al respecto puede tener la adjudicación de parcelas y su incidencia o no en las obras de urbanización a ejecutar. Y, finalmente, tampoco podemos despreciar la incidencia que el RVLS puede tener en su

consideración y determinación, en cuanto a la definición que ha realizado de la ruina física (art. 5.3 RVLS).

Se ha estimado un total de **600.000,00 €** por gastos de traslado e indemnización de elementos o instalaciones no trasladables.

Sí se han considerado indemnizaciones por pérdida de inmuebles existente pertenecientes a ARCOTI 2000, S.L. y HERMANOS GRUBER, S.A. Estas se han realizado en el presente momento de manera estimativa y alzada. Ello, sin perjuicio de lo que pudiera resultar fruto de las adjudicaciones..

- Indemnización construcciones MEBUSA (ARCOTI 2000, S.L.): 450.000 €
- Indemnización construcciones GRUBER HERMANOS, S.A.: 650.000 €
- Suma total considerada: **1.100.000 €.**

De todo lo que resultarían unas CARGAS URBANÍSTICAS de:

$$4.391.557,20 \text{ €} + 300.150 \text{ €} + 1.700.000 \text{ €} = \mathbf{6.391.707,20 \text{ €}}$$

Lo que arroja una repercusión sobre el suelo de:

$$6.391.707,20 \text{ €} / 36.974,79 \text{ m}^2 = \mathbf{172,87 \text{ €/m}^2}$$

5.2.3.2.- VALOR DE REPERCUSIÓN.

Al objeto de los cálculos que se realizan en el presente apartado y de las edificabilidades máximas por usos que autoriza la presente modificación, se ha considerado la dedicación al uso residencial y terciario conforme al cuadro siguiente:

PARCELA	TITULARIDAD	USOS	Superficie m²	Edificabilidad FÍSICA m²	Aprov. computable (m²)
A1	Privada	Terciario	5.248,97	3.800,00	3.800,00
		Garaje		5.865,74	
		trastero		228,00	
		Residencial		2.850,00	2.850,00
A2	Privada	Terciario	852,44	456,00	456,00
		Garaje		1.412,87	
		trastero		195,52	
		Residencial		2.444,00	2.444,00
B	Privada	Residencial	2.479,33	9.477,50	9.477,50
		Terciario		1.141,54	1.141,54
		Garaje		5.076,01	
		Trastero		758,20	
C	Privada	Residencial	1.978,00	7.819,96	7.819,96
		Terciario		1.120,00	1.120,00
		Garaje		4.302,76	
		Trastero		625,60	
TOTAL				10.558,74	47.573,70
					29.109,00

Se ha adoptado un único coeficiente "k" con remisión al establecido por la norma con carácter general, sin perjuicio de que el instrumento de equidistribución justifique y considere otros. Por lo que se adopta un coeficiente "k" igual a 1,40 para todos los usos considerados.

UNIDADES DE VALOR URBANÍSTICO							
	Vv	Vc	Vs	Coef	superficie	UVUs	Edifi. Media
Residencial	2.000,78 €	1.120,25 €	308,88	1,0	22.591,46 m ²	22.591,460	
No residencial PB	1.100,00 €	650,00 €	135,71	0,4	3.017,54 m ²	1.325,83	
Comercial Media Sup.	1.600,00 €	925,00 €	217,86	0,7	3.500,00 m ²	2.468,60	
Garaje libre	800,00 €	424,80 €	146,63	0,5	16.656,99 m ²	7.907,25	
trasteros	800,00 €	424,80 €	146,63	0,5	1.807,32 m ²	857,95	
TOTAL					44.073,31 m ²	35.151,09	0,95

Del total de la edificabilidad ponderada, corresponde al Ayuntamiento de Barakaldo el 15 % libre de cargas de urbanización conforme al artículo 27 LvSU, por lo que el 85 % restante deberá soportar el 100 % de las cargas del ámbito, esto es:

$$235.151,09 * 85 \% = 29.878,4297 \text{ m}^2 \text{ construidos uso vivienda colectiva soportan:}$$

$$6.391.707,20 € / 29.878,4297 \text{ m}^2 \text{c Vivienda} = \mathbf{213,92 €/m}^2 \text{c Vivienda}$$

Esta repercusión por unidad edificada ponderada se encuentra dentro de los límites normales de repercusión al no alcanzar ni siquiera al 15 % del valor de venta asignado al uso de referencia pues:

$$213,92 €/m}^2 \text{c Vivienda} < 2.000,78 €/m}^2 \text{c Vivienda} * 15 \%$$

Esto es:

$$\mathbf{213,92 €/m}^2 \text{c Vivienda} < 300,12 €/m}^2 \text{c Vivienda}$$

Por lo que queda patentizada la viabilidad económica del ámbito, pues el producto inmobiliario ordenado se muestra suficientemente solvente como para soportar la ejecución de las obras de urbanización previstas, así como el resto de cargas de urbanización del ámbito pues se encuentran dentro de parámetros asumibles.

6.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD

6.1. INTRODUCCIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 31, 1, f) del Decreto 105/2.008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, se presenta la Memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como el impacto de la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

El contenido del presente proyecto fija dos tipos de alteraciones al planeamiento vigente: Por un lado, lo que afecta a los cambios que se proponen en el documento Normativa General, de nula trascendencia a los efectos de esta Memoria; y por otro lado, las modificaciones que afectan a cada uno de los ámbitos concretos, que a continuación se analizan.

Al amparo del artículo 31 del Decreto 105/2008, de desarrollo y complemento de la Ley 2/2006, se redacta el presente documento de sostenibilidad económica de la Hacienda Municipal ante las actuaciones previstas en el presente documento de Modificación nº 11 de las NN.SS.P. de Berriatua.

6.2. VIABILIDAD PRESUPUESTARIA MUNICIPAL. CONCEPTOS.

Se trata de garantizar la continuidad del modelo inversor de la tesorería municipal para la consecución de los objetivos urbanísticos que se indican para el período 2014-2022, plazo orientativo del nuevo Plan General de Berriatua toda vez que esta modificación se incorporara posteriormente al Plan General. Para ello se parte, de un análisis comparativo del nivel de intervención en el período de ejecución de las anteriores NN.SS.P. de modo que se establezca un nivel de referencia básico que sirva en forma prospectiva, para asentar las bases de la viabilidad presupuestaria municipal.

El apartado de ingresos de la Administración Local se compone de los siguientes capítulos:

CAPITULO I	Impuestos Directos.		INGRESO CORRIENTE.
CAPITULO II	Impuestos Indirectos.		
CAPITULO III	Tasas.		
CAPITULO IV	Transferencias corrientes.		
CAPITULO V	Ingresos patrimoniales		
CAPITULO VI	Enajenación de Inversiones		INGRESO DE CAPITAL.
CAPITULO VII	Transferencias de capital		
CAPITULO VIII	Activos financieros		
CAPITULO IX	Pasivos financieros		

El apartado de gastos de la Administración Local se compone de los siguientes capítulos:

CAPITULO I	Remuneración al personal	}	GASTO CORRIENTE.
CAPITULO II	Compra de Bienes y Servicios		
CAPITULO III	Intereses		
CAPITULO IV	Transferencias corrientes		
CAPITULO V	Créditos incorporados.		
CAPITULO VI	Inversiones-Créditos incorporados	}	GASTO DE CAPITAL.
CAPITULO VII	Transferencias de capital		
CAPITULO VIII	Activos financieros		
CAPITULO IX	Pasivos financieros.		

La diferencia entre el INGRESO CORRIENTE Y el GASTO CORRIENTE, supone el margen presupuestario que se adjudica al capítulo de INVERSIONES.

Ello ha venido corregido al alza según el capítulo VII de ingresos, esto es, subvenciones o el capítulo IX de ingresos, es decir, préstamos, según los casos.

A continuación se describen los posibles impactos de las actuaciones propuestas.

6.3. UE02 BURTZEÑA-MUNOA.

El impacto que vaya a tener la presente modificación sobre la Hacienda Pública respecto a este Ámbito no va a ser especialmente significativo, pues se sigue manteniendo el criterio de su ejecución a través del sector privado.

Por lo que respecta al Ayuntamiento de Barakaldo en particular, el desarrollo previsto va a tener también un efecto positivo en las arcas municipales, pues le va a suponer una actividad recaudatoria estimable a través del otorgamiento de licencias, Impuesto de construcciones, tasas, etc. Sin perjuicio del incremento del patrimonio público de suelo al percibir la cesión del 15% de las plusvalías generadas por la acción urbanística.

El ayuntamiento dispondrá, además, de los ingresos provenientes de los derechos correspondientes a sus fincas patrimoniales.

Ingresos:

- Participación en plusvalías (15%): 1.628.619,87 €
- Participación en los derechos como titular del suelo:
(29,389 % de la unidad * 4.465.758,58 €=) 1.312.441,79 €
- Tasas e ICIO: Se estima en torno a 1.378.616,22 €

Sumando un total de: **4.319.677,87 €**

Dentro del ámbito se prevé un equipamiento público que deberá ser acondicionado con cargo a las arcas municipales. Con una superficie construida de unos 130 metros cuadrados y 3 alturas, la anterior cantidad se muestra suficiente para acometer la obra que mejor se considere.

Finalmente, y una vez recepcionadas las obras de urbanización correspondientes, el mantenimiento de las mismas y los servicios a prestar (Limpieza, alumbrado público, etc.), habrán de ser sufragados por el presupuesto corriente del Ayuntamiento de Barakaldo. Entre estas instalaciones y servicios está el ascensor ubicado en el interior de la urbanización que requerirá de mantenimiento con cargo a las tasas (basuras y saneamiento) e impuestos (IBI, IAE, IIVTNU, etc) que se sufragarán por las viviendas y la nueva actividad comercial que se prevé en el ámbito. Más que suficientes para garantizar la estabilidad presupuestaria.

7.- MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO Y PROPIUESTA DE INFORME.

7.1. INTRODUCCIÓN.

I.- La Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres establece, en su artículo 18.1, que «los poderes públicos vascos han de tener en cuenta de manera activa el objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración y aplicación de las normas, así como de los planes, programas y otros instrumentos de formulación de políticas públicas, de los programas subvencionales y de los actos administrativos».

Con el fin de que dicho mandato se pueda hacer efectivo en los departamentos, organismos autónomos y entes públicos dependientes de las administraciones públicas vascas o vinculados a ellas la Ley 4/2005 prevé, en sus artículos 19 a 22, un procedimiento que consta principalmente de cuatro trámites:

- a) La realización de una evaluación previa del impacto en función del género por parte del órgano que promueve la norma (artículo 19).
- b) La incorporación, en función de dicha evaluación, de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres, que ha de llevar cabo el mismo órgano (artículo 20).
- c) La emisión, por parte de Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer, de un informe de verificación de la corrección de los dos trámites anteriores (artículo 21).
- d) La elaboración, por parte del órgano promotor de la norma, de una memoria explicativa de los trámites anteriores y la constancia de su realización en el documento final (artículo 22).

II.- El Art. 19.2 Ley 4/2005 señala que el Gobierno Vasco ha de aprobar, a propuesta de Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer, normas o directrices en las que se indiquen las pautas que se deberán seguir para la realización de la evaluación previa del impacto y el resto de los trámites previstos en los Arts. 19 a 22, así como las normas o actos administrativos que quedan excluidos de la necesidad de realizar tales trámites.

Con el objeto de dar respuesta a ese mandato por lo que respecta al ámbito de la Administración General de la Comunidad Autónoma, sus organismos autónomos y los entes públicos adscritos o vinculados a aquél, se aprobaron por el Consejo de Gobierno, en su sesión celebrada el día 21 de agosto de 2012, las Directrices para la realización previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar las desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres (Resolución 40/2012, de 21 de agosto, que acuerda la publicación en el BOPV n.º 187 de 25 de septiembre de 2012).

III.- La Directriz Primera definen las circunstancias y supuestos de aplicación, como sigue:

1) Los proyectos de disposiciones de carácter general, a saber, proyectos de normas jurídicas con rango de ley o de reglamento, **han de ir acompañados del Informe de Impacto en Función del Género, con excepción de los siguientes:**

a) Aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres sea nula o mínima, entre los cuales se incluirán en todo caso los proyectos que no afecten a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos o ciudadanas.

En este caso el órgano competente para elaborar la norma deberá emitir, en lugar del Informe de Impacto en Función del Género, un informe donde se justifique debidamente la ausencia de relevancia desde el punto de vista del género, en los

términos previstos en el anexo II a estas directrices, y Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer a su vez habrá de evacuar su correspondiente informe de verificación.

b) Los que tengan un carácter esencialmente organizativo, en particular:

i.- Los decretos de estructura orgánica y funcional.

ii.- Los proyectos que regulan la creación, organización y funcionamiento de órganos consultivos, de asesoramiento, investigación y coordinación compuestos exclusivamente por personal de las administraciones públicas.

iii.- Los proyectos de creación u ordenación de registros administrativos.

c) Aquellos cuyo objeto sea refundir normas ya vigentes.

d) **Los que tengan como objeto modificar otras normas ya vigentes**, a menos que la modificación resulte sustancial por lo que respecta a la situación de mujeres y hombres.

Quedan eximidos de elaboración de informe de impacto en función del género las modificaciones de disposiciones que no tengan carácter sustancial en relación a la situación de las mujeres y hombres. Y aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género. En este último supuesto, si bien, deberá acompañarse un informe donde se justifique debidamente la ausencia de relevancia.

Si bien el presente proyecto de modificación del Plan General de Barakaldo en la UE 02 Burtzeña Munoa tiene por objeto modificar una norma vigente como es dicho PGOU de Barakaldo aprobado en 1999, no puede descartarse su relevancia desde la perspectiva de género en la medida en que, aunque no de manera decisiva y si más bien indirecta, su aprobación repercutirá en los intereses de los habitantes del municipio.

IV.- En este sentido y siguiendo las directrices y pautas aprobadas a nivel autonómico para la evaluación del impacto de género y sus anexos, se emite el siguiente.-

7.2. INFORME.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO

1.- Indicar la denominación del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:

Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Barakaldo en el área de la Unidad de Ejecución 02 "Burtzeña-Munoa",

2.- Indicar el Departamento y la Dirección que lo promueve:

Ayuntamiento de Barakaldo. Bizkaia.

3.- Señalar, en su caso, otras normas, planes, etc. relacionados con el proyecto o propuesta:

Plan General de Ordenación Urbana de Barakaldo –PGOU–
(BOB nº 155, de 14 de agosto de 2000)

4.- Exponer los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:

Alteración puntual de las determinaciones de las determinaciones de carácter gráfico de la ordenación vigente en el área de la UE02 Brutzeña-Munoa:

- Propiciar la ubicación de una superficie comercial de barrio que dé servicio al mismo y a su entorno apoyado sobre la calle Zumalakarregi. Creando un frente comercial que recomponga la vida y la actividad en el barrio. Atendiendo, a la vez, a una mejor gestión del tiempo reduciendo desplazamientos.
- Localización de edificación residencial en la calle Munoa.
- Adaptación del planeamiento al Decreto 41/2017, de 7 de febrero, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Palacio Munoa, sito en Barakaldo.
- Eliminación de la Bi-3739 a su paso por los terrenos de la finca Munoa y reordenación del tráfico para sustituir su función.
- Adaptar la ordenación pormenorizada para garantizar el cumplimiento del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- Facilitar la conexión adecuada entre las calles Zumalakarregi y Munoa a través de los espacios públicos de la UE02. Acercando así la dotación comercial que ahora se crea al barrio alto de Burtzeña, a Cruces y Llano, a la vez que se aproximan las nuevas viviendas a las dotaciones y servicios ubicados en Cruces (Metro, autobús, etc.).
- Contribuir a la mejora en seguridad de los espacios públicos aumentando la actividad y funciones de los mismos que garanticen un flujo continuo de personas.
- Definición de la ordenación pormenorizada, detallando usos y alturas en las edificaciones.

5.- Exponer los objetivos para promover la igualdad de mujeres y hombres:

Eliminación del riesgo de inseguridad derivado de los siguientes factores:

Tejido urbano degradado con aspecto de abandono y elementos de urbanización.

Mejora de la accesibilidad de la zona con el establecimientos de mecanismos que salven las diferencias de cotas, circulación de vehículos en ambos sentidos y desarrollo de aceras en todo el perímetro, facilitando las comunicaciones y el transporte, así como su visibilidad.

Creación y diseño de unos espacios y una ordenación urbana que resulten adecuados para hacer más confortable el trabajo productivo, las labores de cuidado y, sobre todo, la vida cotidiana, sin olvidar la creación de unos espacios más seguros y unos entornos más agradables para la vida en sociedad. Lo que se aborda atendiendo a todas las etapas de la vida, desde la infancia a la vejez. Construyendo una ordenación urbanística que permita elaborar proyectos de convivencia y modos de vida equilibrados, más justos y solidarios.

EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

6.- ¿Se prevé que la presencia de mujeres y hombres en los beneficios o resultados derivados de la futura norma contribuya a la disminución de las desigualdades en el sector?

Sí: La propuesta de ordenación planteada promueve la implantación de usos urbanísticos más acordes con las necesidades del mercado que permitirán activar la zona y la implantación de proyectos empresariales que generarán puestos de trabajo. Se crearán espacios de ocio y esparcimiento al servicio de los ciudadanos, con dotaciones que permitirán el desarrollo de la vida cotidiana. Se generarán espacios más seguros para el tránsito en el barrio, contribuyendo a la igualdad en la utilización del espacio.

7.- ¿Se prevé que la futura norma produzca la eliminación o, al menos, la disminución de las desigualdades en cuanto al acceso a los recursos?

Sí: Facilitando la visibilidad de las mujeres en un entorno laboral más accesible.

8.- ¿Se garantiza el cumplimiento de las normas y otros instrumentos jurídicos dirigidos a evitar la discriminación y promover la igualdad y se prevé una mejora de las mismas?

Sí: en materia de accesibilidad, de condiciones de movilidad.

MEDIDAS PARA ELIMINAR LAS DESIGUALDADES Y PROMOVER LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES

9.- ¿Se ha incluido en el texto del proyecto de norma alguna medida para promover la incorporación de la perspectiva de género?

Sí: Incorporando la igualdad de mujeres y hombres como principio
Haciendo o promoviendo el uso no sexista del lenguaje.

10.- ¿Se ha incluido en el texto del proyecto de norma alguna medida para promover la participación equilibrada de mujeres y hombres?

Sí: en el proceso de participación ciudadana.

8.- PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 108 LvSU, con carácter previo a la aprobación inicial del presente documento, y como mínimo, con simultaneidad con el acuerdo de formulación, deberá redactarse y aprobarse un programa de participación ciudadana en el que “se establezcan los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de su elaboración”.

A tal objeto y como simple orientación al órgano encargado de su definición y aprobación, se proponen en el presente apartado los mínimos que se consideran precisos dada la limitada incidencia de la modificación que se propone:

- Una sesión abierta al público explicativa del documento propuesto para su aprobación inicial y de las decisiones estratégicas y posibles alternativas que concurren.
- Foro Web: La inclusión en la página web municipal del texto completo, así como del resumen ejecutivo y los documentos ambientales y estudios anexos al mismo durante el periodo de exposición pública que permita la participación a toda la ciudadanía.
- La consulta y sometimiento al consejo asesor de planeamiento municipal de Barakaldo.

Todo ello, sin perjuicio de la información pública que el procedimiento de tramitación exige.

9.- RESUMEN EJECUTIVO.

RESUMEN EJECUTIVO.

De acuerdo con el artículo 25.3 RDLegislativo 7/2015, los procedimientos de alteración de instrumentos de ordenación urbanística requiere, para su exposición al público, de la inclusión de un resumen ejecutivo expresivo de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación se altera, con un plano de situación y alcance de dicha alteración y, en su caso, los ámbitos en los que se suspende la ordenación y la duración de la misma.

Los criterios fundamentales y acciones en que se basa la presente Modificación del PGOU son los siguientes:

- a) Se modifica la calificación del Sistema General de Comunicaciones-viario urbano previsto por el PGOU de conexión de la calle Zumalakarregi con el nudo de Cruces (hasta la intersección de las calles Munoa, San Ignacio y Horacio Echevarrieta) que pasara a calificarse como Sistema General de Espacios Libres-Parque Urbano de Munoa.
- b) Se elimina el trozo de la rotonda planificada en la calle Zumalakarregi a la altura de GRUBER que está incluida en la UE02. Eliminando su calificación como Sistema General de Comunicaciones-viario urbano, pasando a calificarse como Espacio Libre- zona verde publica dentro de los Sistemas Locales.
- c) Se redefinen las Zonas Verdes y Espacios Libres incluidos en la UE02 Burtzeña Munoa, reubicándose los previstos en la FICHA DE ÁMBITO de la UE02 (31.813 m²) para ofrecer, finalmente, una distribución más adecuada y adaptada a la calificación del Bien Cultural de la Finca Munoa. Lo que pasará por la reducción en unas zonas y la ampliación en otras, tal como queda reflejado en los planos.
- d) Se altera la calificación pormenorizada de una superficie de 662,15 m² de Gasolinera (Estación de servicio) ubicada en la confluencia de las calles Munoa y Zumalakarregi que pasará a integrar la red viaria urbana. Manteniendo su carácter de Sistema General. Las obras de adaptación de estos suelos se incluyen como una obligación más de las de la UE02 "Burtzeña-Munoa" al ser una ampliación del viario funcionalmente necesario para el desarrollo del ámbito.
- e) Se modifican los límites de la UE02 Burtzeña Munoa incorporando a la misma la totalidad del trazado actual de la Bi-3739 a su paso por los terrenos de la Finca Munoa, así como el previsto como trazado futuro por el PGOU y hasta el límite de la calle Munoa. Se incorpora también la acera de la calle Munoa a la que da frente la UE02 (363,75 m²) y se amplía la superficie de la calle Zumalakarregi en el frente de los números 26 y 28 para incorporarla hasta el límite de la calzada. Todo al objeto de poder ejecutar las obras de urbanización necesarias sobre los citados terrenos que se sufragarán con cargo a la UE02.
- f) Se modifica el uso pormenorizado de una franja de terreno de la calle Zumalakarregi que pasa de espacio libre a viario urbano (206,84 m²).

- g) Se definen dos parcelas de Sistemas Locales que garantizan el cumplimiento de los estándares exigidos por el Decreto 123/2012.
- h) Se modifica la FICHA DE ÁMBITO de la Unidad de Ejecución UE 02 "BURTZEÑA-MUNOA" introduciendo los nuevos parámetros de ordenación, delimitación y usos.
- i) Se definen las zonas edificables, los solares de resultado y las edificabilidades y usos de las mismas. Se define la ordenación pormenorizada de las parcelas edificables, indicando su carácter de mínimas.

Los contenidos del presente documento se fundamentan en el artículo 102 y siguientes de la Ley 2/2006 de 30 de junio, artículo 31 del Decreto 105/2008 de 3 de junio y en lo que concierne, en el Decreto 123/2012 de 3 de julio.

El presente documento no cuestiona el aprovechamiento adjudicado a la UE02 "Burtzeña-Munoa" por el PGOU que se modifica. Manteniendo la edificabilidad lucrativa computable.

Gran parte de las acciones que incorpora el presente documento vienen motivadas por la declaración del Bien Cultural del Palacio Munoa que tuvo lugar recientemente, al disponerse la declaración del Palacio Munoa como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, por el Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco mediante Decreto 41/2017, de 7 de febrero (BOPV nº 29, de 10 de febrero de 2017).

Fruto de estas acciones, se propone una nueva Ficha de Ámbito para la UE02 "Burtzeña-Munoa".

NUEVA FICHA DE ÁMBITO

SUELLO URBANO: UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 02

BURTZEÑA - MUNOA



LÍMITE ÁMBITO	
LÍMITE EDIFICACIÓN	
RESIDENCIAL	
ORDENANZA	OR 2
EQUIPAMIENTO	
ZONA VERDE PÚBLICA	
ESPACIO LIBRE	

- Uso característico: RESIDENCIAL
Superficie Total: 50.202,54 m²s
Edificabilidad Bruta: 0,58 m²c/m²s
Edificabilidad Media: 0,95 M²/M²
Tipo de Ordenación: IMPUESTA
Instrumento de Desarrollo: ... ESTUDIO DE DETALLE
Sistema de Actuación: COOPERACIÓN/CONCERTACIÓN
Etapa: PRIMER CUATRIENIO

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 02 BURTZEÑA-MUNOA

CLASE DE SUELO	CALIF. GLOBAL	SUP. m ² \$	CALIF. PORMEN.	SUP. m ² \$	ORD. DE APLICACIÓN	APROV. m ² C	Nº VIV.
Sist. General	Comunic.	4.111,10					
	ZZVV y EELL	31.222,06					
	Total S.G.	35.333,16					
Suelo Urbano	Residencial	14.869,38	Equipamiento	200,00	Ord. Rehabilit.		
			ZZVV y EELL	4.110,64			
			Resid. Colect.	10.558,74	Ámbito	29.109	230
TOTALES		50.202,54				29.109	230

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL: 29.109 m² C

EDIFICABILIDAD BRUTA (INC. S.G.): 0,58 m² C / m² \$

DENSIDAD BRUTA (INC. S.G.): No relevante

DENSIDAD NETA GLOBAL (EXC. S.G.): No relevante

EDIFICABILIDAD MEDIA: 0,95 m²/m²

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN (BURTZEÑA):

Residencial Colectivo:	1
Residencial de Protección Pública:	0,90
No residencial planta baja:	0,40
No residencial Mediana Superficie:	0,70
No residencial resto plantas:	0,65
Equipamiento Privado:	0,50
Aparcamiento:	0,65

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 02 BURTZEÑA-MUNOA

1. Localización:

Se emplaza esta Unidad de Ejecución en lo que ha sido en las NNSS el polígono oeste del antiguo PRI 31 de Burtzeña al que se ha añadido la superficie del viario que discurre por el lado sur de la Finca Munoa.

2. Objeto:

El objeto de la Unidad es el desarrollo urbano ordenado del área con ocupación industrial que se extiende desde la parte baja de la loma de Munoa hasta los nuevos suelos residenciales del citado PRI.

3. Directrices de Ordenación:

La ordenación propuesta dispone 3 zonas de edificación abierta apoyadas sobre las calles Munoa y Zumalakarregi.

Se prevé una superficie Terciario-comercial con frente a la calle Zumalakarregi y 3.500 m² que dé servicio al barrio y al entorno. En la parcela en la que se implanta la actividad será obligatoria la dotación de este uso con 4 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de edificabilidad que no computarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.01.15 del Plan General.

Se libera una importante cantidad de zona verde en conexión con el Parque Munoa y que sirve a todas las edificaciones previstas en la unidad.

Se conservará el elemento central de 3 plantas que forma parte del edificio de GRUBER que da frente a la calle Zumalakarregi para dotaciones públicas conforme a la Ordenanza de Rehabilitación/Renovación.

4. Grado de Vinculación:

Régimen general de vinculaciones de ámbito y directrices de ordenación.

5. Cesiones Obligatorias:

Se cederán todos las zonas verdes y espacios libres incluidos en la delimitación de la Unidad de Ejecución una vez urbanizados.

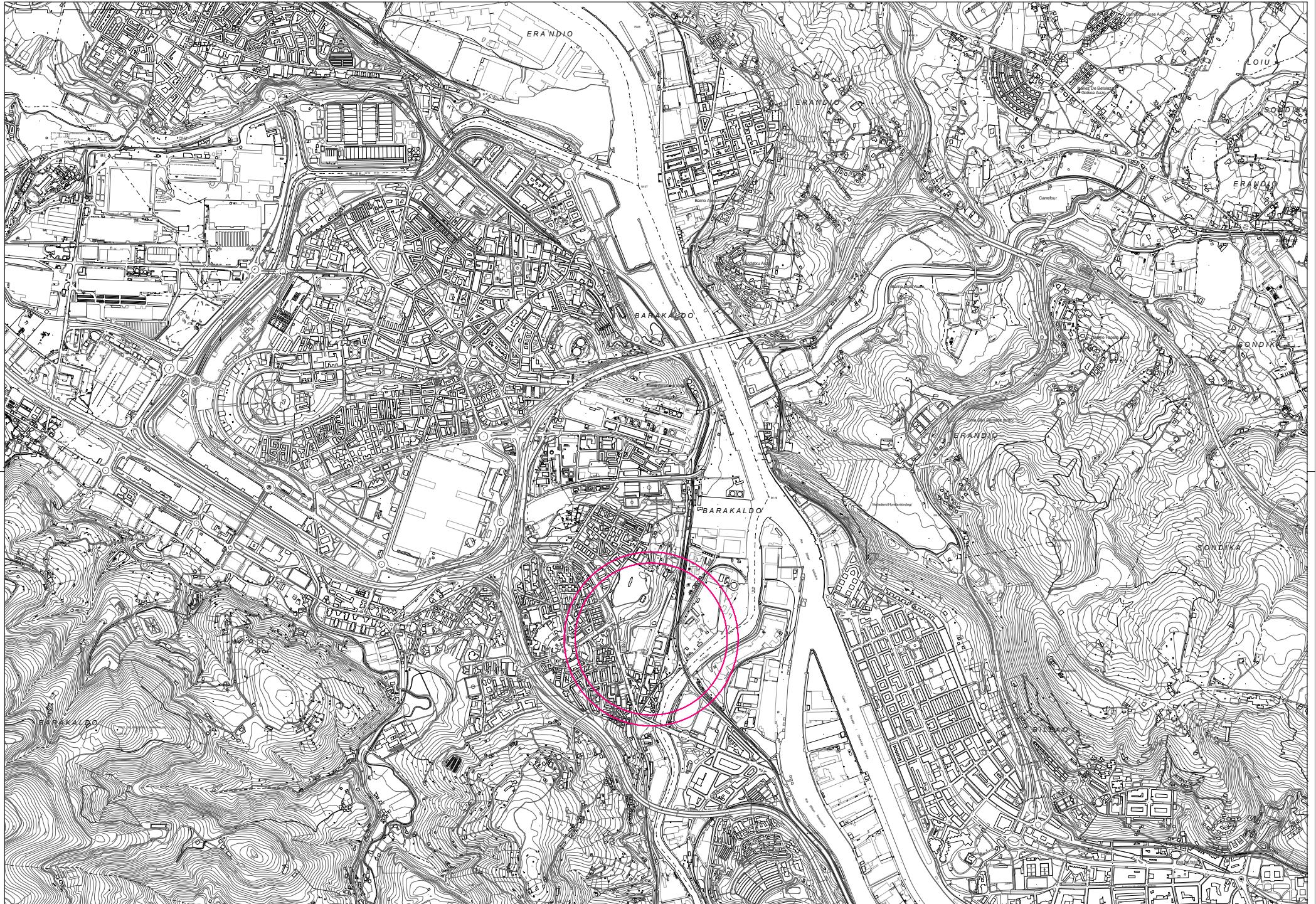
6. Cargas de Urbanización:

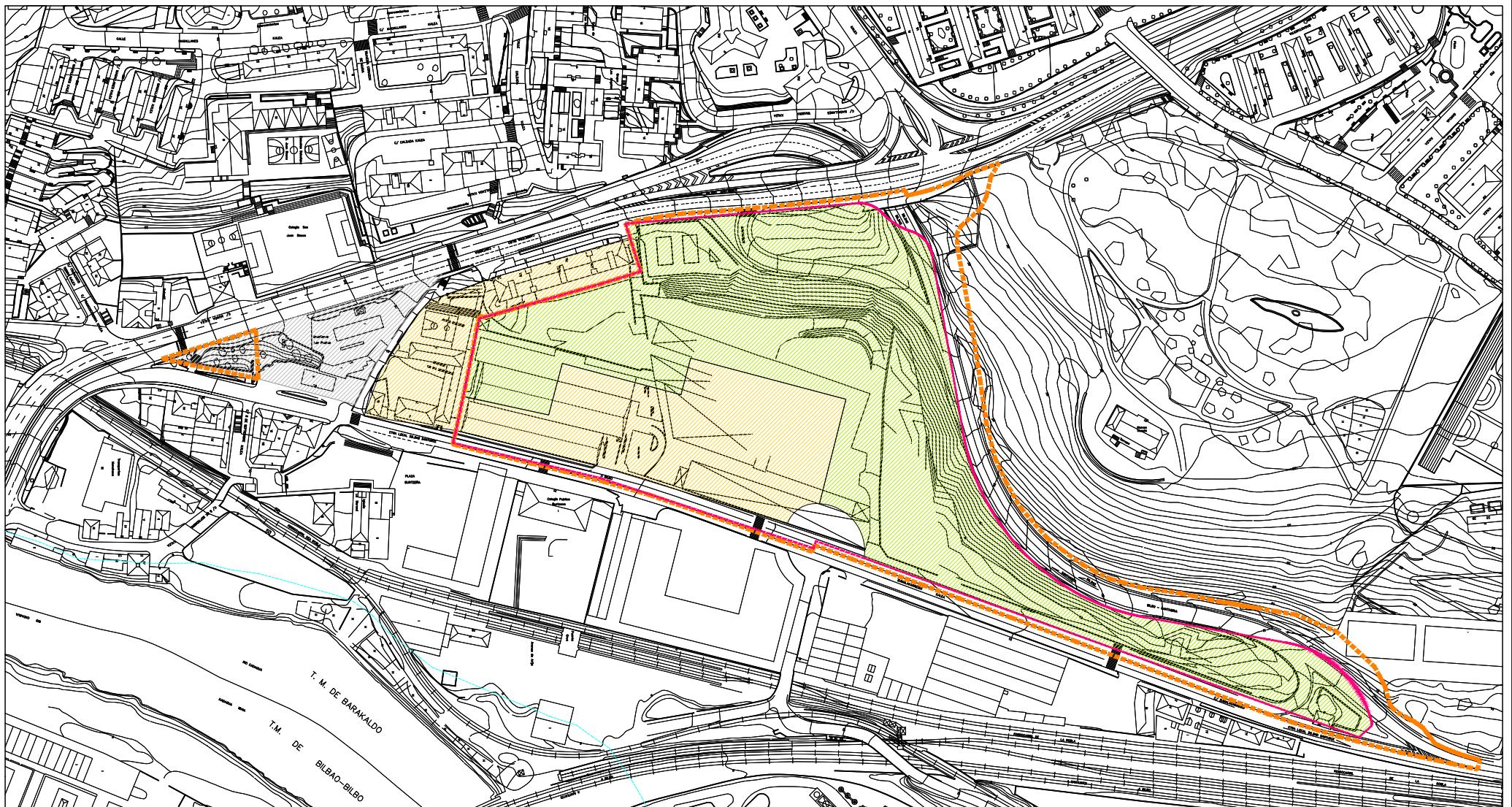
Urbanización del conjunto de espacios no edificados.

Se realizarán las obras necesarias para dotar a la calle Zumalakarregi de doble sentido hasta la calle Munoa garantizando dicha conexión.

7. Sistema de Actuación:

Se establece el de Cooperación, sin embargo, si más del 50 % de la propiedad del suelo lo solicitará, se seguirá el sistema de Concertación. Sin perjuicio de lo que pudiera establecer el Programa de Actuación Urbanizadora.





CALIFICACIÓN GLOBAL

LÍMITE U.E. - 02

■■■■■ LÍMITE ÁREA DE INTERVENCIÓN

RESIDENCIAL

ANSWER The shaded area is $\frac{1}{2}$ of the rectangle.

MIXTO ACT. ECONÓMICAS RESIDENCIAL

COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

VIARIO GENERAL INTERURBANO Y URBANO

Journal of Oral Rehabilitation 2003; 30: 103–109

TRANSPORTES

 RED FERROVIARIA

BILBAO-MUSKIZ
ZABALAMO PUERTO

ESTACIÓN DE METRO

SISTEMA GENERAL PORTUARIO

ESPACIOS LIBRES

PARQUES URBANOS

 [View Details](#) [Edit](#) [Delete](#)

GAUGES X EMBALLAGES

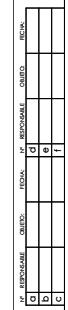
EQUIPAMIENTOS Y GRANDES SERVICIOS COMUNITARIOS

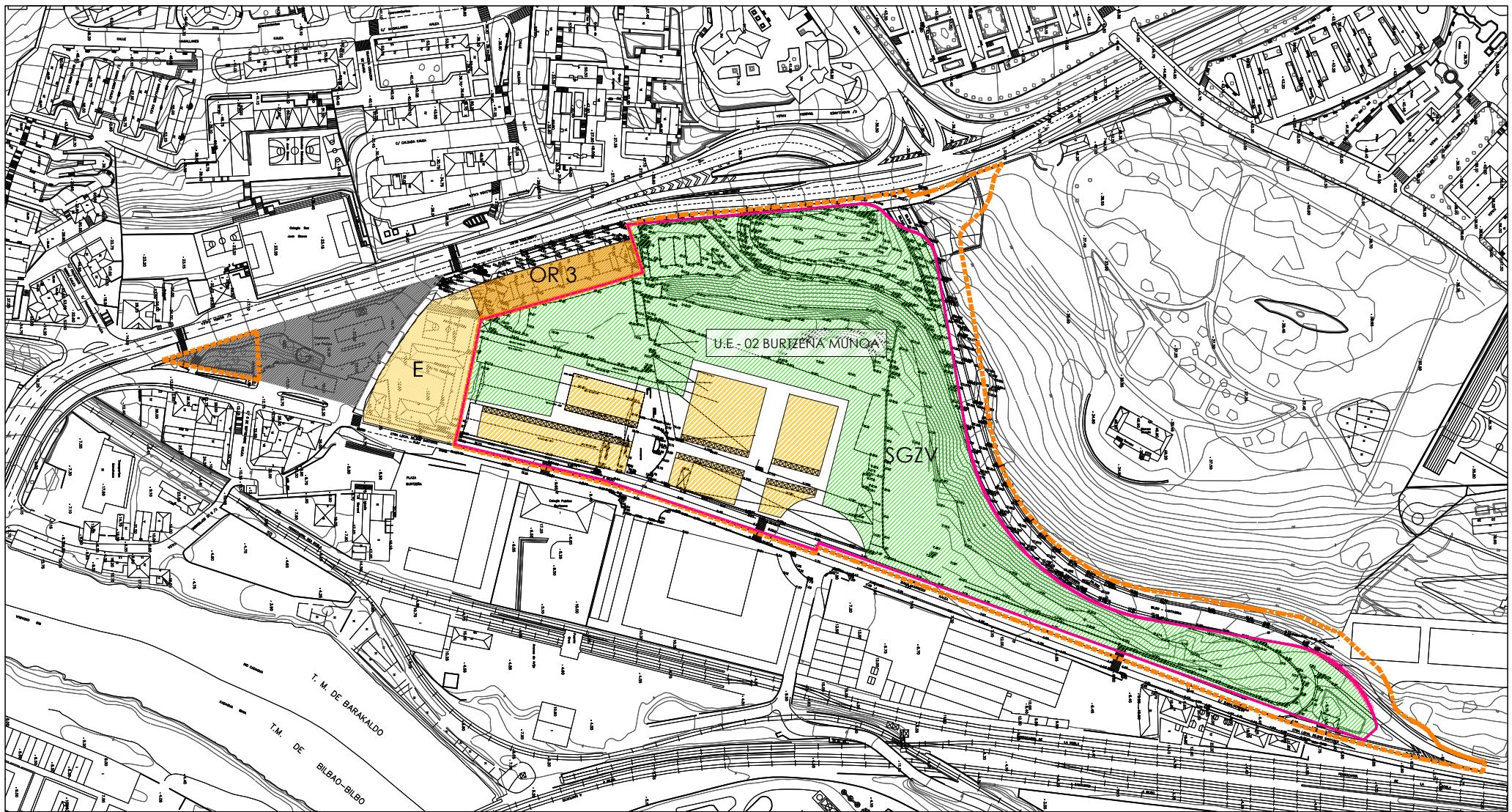
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ANSWER

CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

----- AREAS INUNDABLES





ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Y USOS

	RESIDENCIAL ALINEADA
	RESIDENCIAL ABIERTA
	ORDENACIÓN ACTUAL
	UNIFAMILIAR
	NÚCLEOS DE BAJA DENSIDAD
	INDUSTRIAL - TERCARIO
	INDUSTRIAL
	TERCIARIO

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

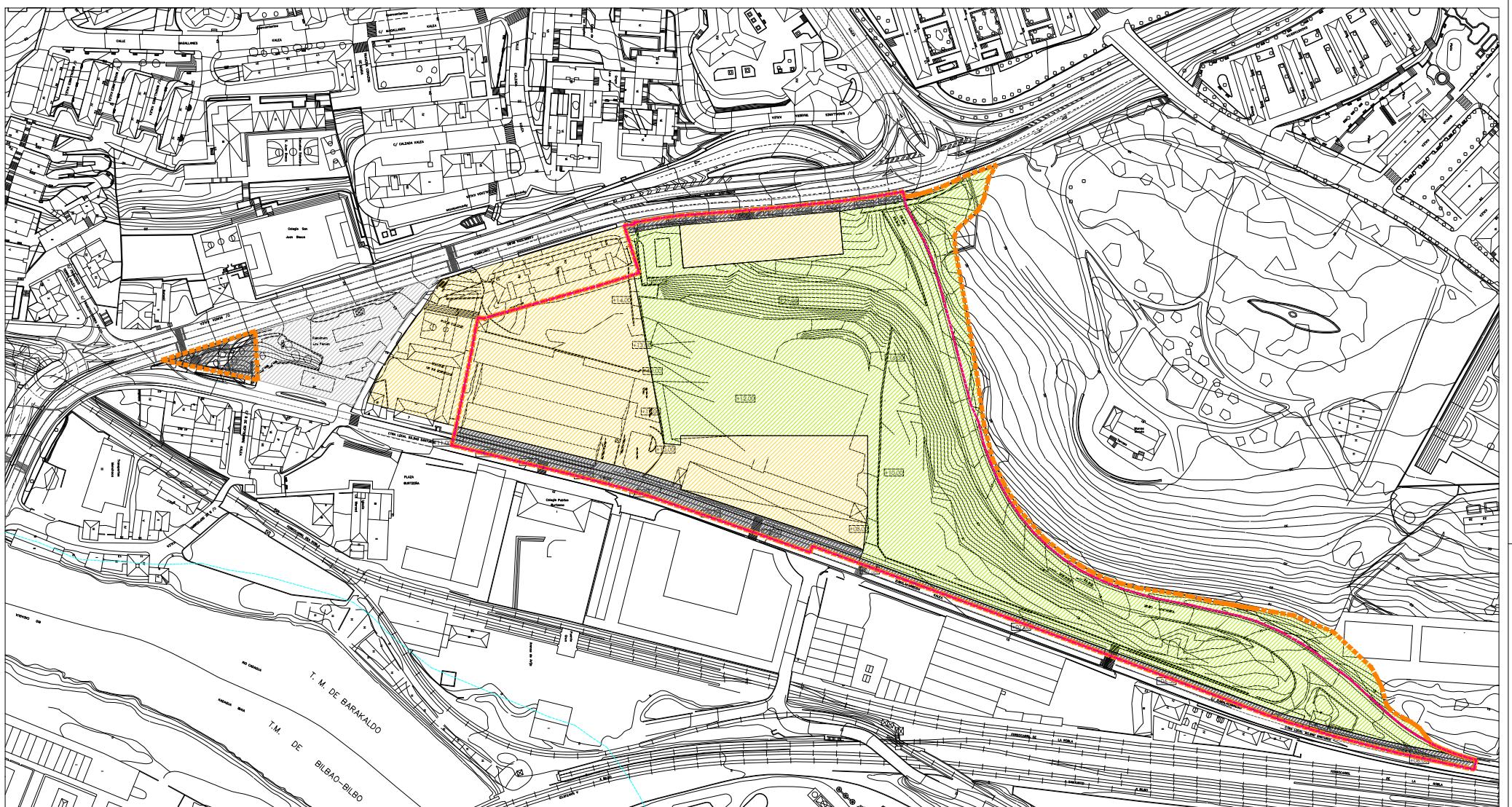
	EQUIPAMIENTO
	SERVICIOS URBANOS
	E
	SGE
	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
	SU
	GRANDES SERVICIOS URBANOS

ESPACIOS LIBRES

	ZONAS VERDES ASOCIADAS A S.G.COM
	ZONAS VERDES PÚBLICAS
	ZONAS VERDES PRIVADAS
	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
	SOPORTALES Y PORCHES

COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

	RED VÍARIA INTERURBANA
	RED VÍARIA URBANA
	ESTACIONES TRANSPORTE
	ÁREAS APARCAMIENTO PÚBLICO
	GASOLINERA
	ESTACIÓN DE METRO
	RED FERROVIARIA
	SISTEMA GENERAL PORTUARIO



CALIFICACIÓN GLOBAL

- LÍMITE U.E. - 02
- LÍMITE ÁREA DE INTERVENCIÓN

- RESIDENCIAL
- ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- MIXTO ACT. ECONÓMICAS-RESIDENCIAL

COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

- VIARIO GENERAL INTERURBANO Y URBANO
- VIARIO LOCAL PRINCIPAL URBANO
- TRANSPORTES
- RED FERROVIARIA
- BILBAO-MUSKIZ
ZARATAMO-PUERTO
- ESTACIÓN DE METRO

ESPACIOS LIBRES

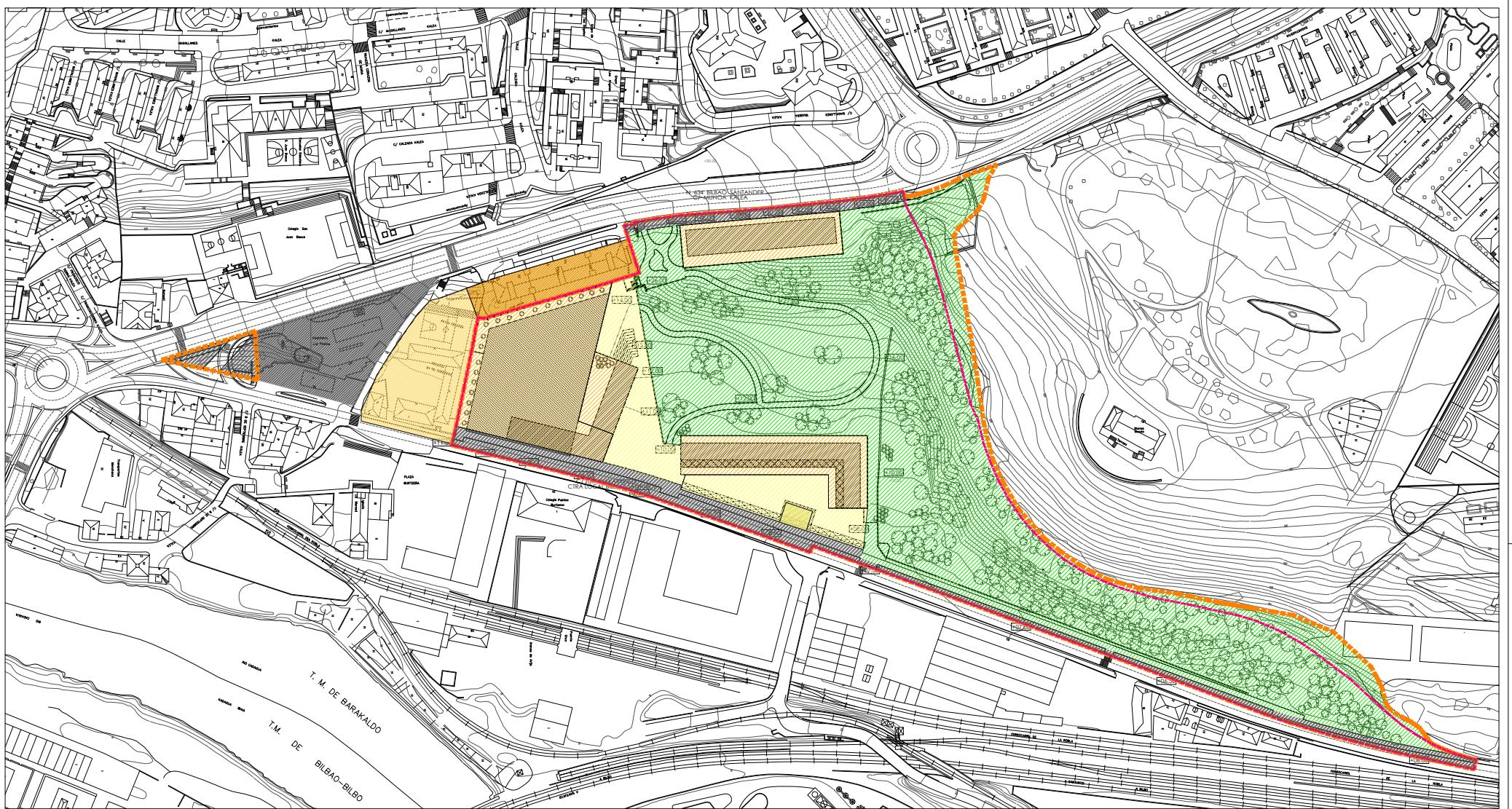
- PARQUES URBANOS
- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
- CAUCES Y EMBALSES

EQUIPAMIENTOS Y GRANDES SERVICIOS COMUNITARIOS

- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- SU GRANDES SERVICIOS URBANOS

CONDICIONANTES SUPERPUERTOS

- ÁREAS INUNDABLES



ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Y USOS

- RESIDENCIAL ALINEADA
- RESIDENCIAL ABIERTA
- ORDENACIÓN ACTUAL
- UNIFAMILIAR
- NÚCLEOS DE BAJA DENSIDAD
- INDUSTRIAL - TERCARIO
- INDUSTRIAL
- TERCARIO

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

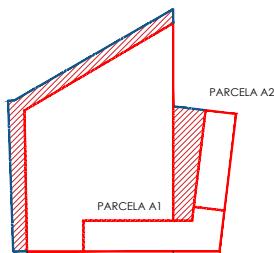
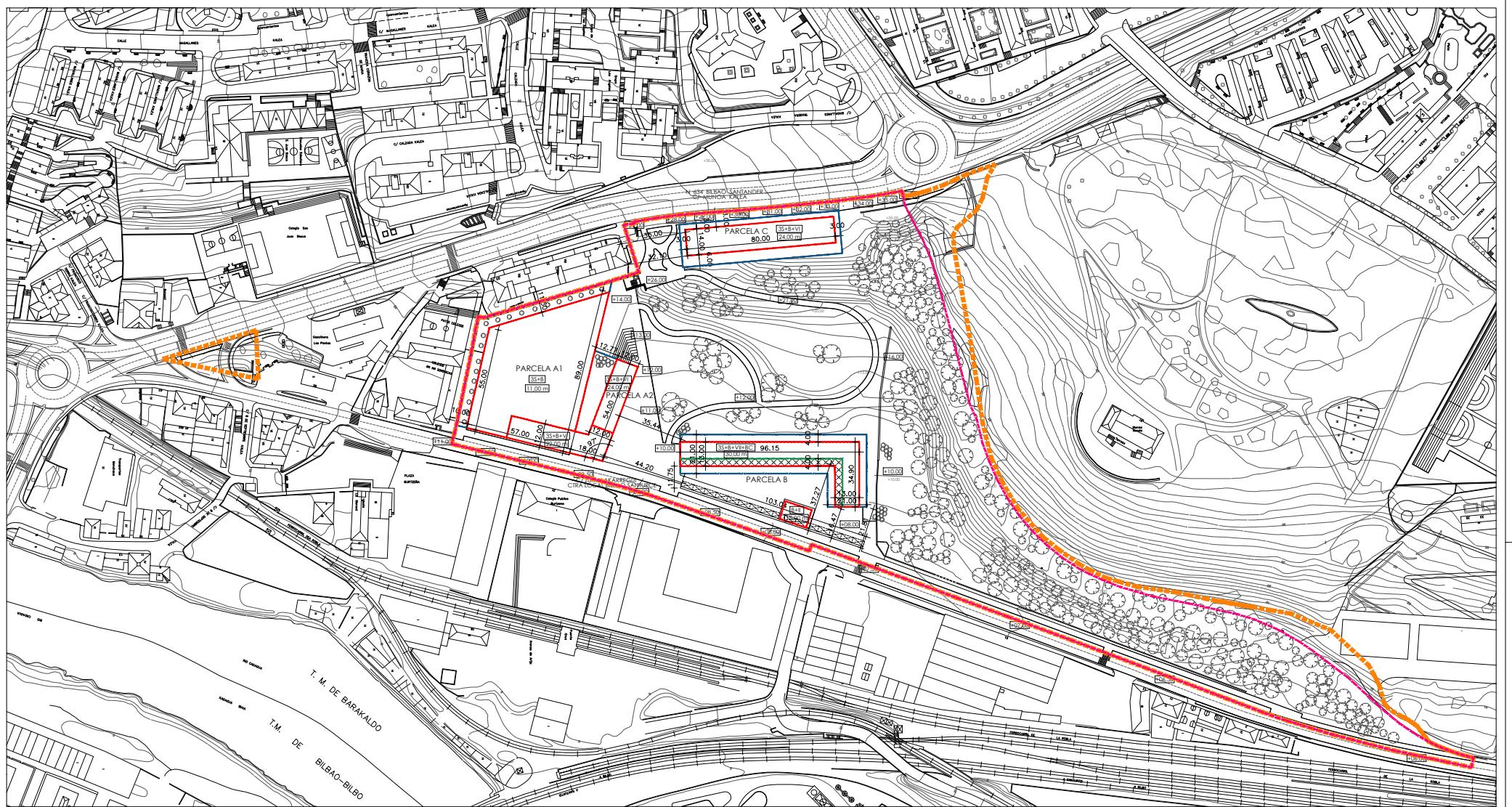
- EQUIPAMIENTO
- SERVICIOS URBANOS
- E EQUIPAMIENTO LOCAL
- SGE SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
- SU GRANDES SERVICIOS URBANOS

ESPACIOS LIBRES

- ZONAS VERDES ASOCIADAS A S.G.COM
- ZONAS VERDES PÚBLICAS
- ZONAS VERDES PRIVADAS
- ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
- SOPORTALES Y PORCHES

COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

- RED VIARIA INTERURBANA
- RED VIARIA URBANA
- ESTACIONES TRANSPORTE
- ÁREAS APARCAMIENTO PÚBLICO
- GASOLINERA
- ESTACIÓN DE METRO
- RED FERROVIARIA
- SISTEMA GENERAL PORTUARIO



PARCELA C

PARCELA B

LÍMITE U.E. - 02

LÍMITE ÁREA ORDENADA

ZONAS PRIVADAS DE USO PÚBLICO

ZONAS DE USO PRIVADO

ALINEACIÓN OBLIGATORIA SOBRE RASANTE
ALINEACIÓN MAXIMA SOBRE RASANTE
ALINEACION MAXIMA BAJO RASANTE
SOPORTALES Y PORCHES
RASANTES
NÚMERO DE PLANTAS
ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN

+11.00
SS+BV
20.00 m

10.- DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE.

DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE.

La presente Modificación del PGOU de Barakaldo, cuenta de la siguiente documentación:

a) Escrita.

Memoria compuesta de 89 páginas mecanografiadas.

Evaluación Ambiental Estratégica.

Estudio de Tráfico.

Estudio Acústico.

b) Gráfica.

Compuesta por los planos descritos en el documento 3.

Bilbao, febrero de 2019



Sergio Tejedor Abad
- Abogado



Víctor Fernández Amezua
Col nº 3018 COAVN

- Arquitectos -



Olalla Gonzalo Marcos
Col nº 4643 COAVN

"EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE SON AUTORES LOS ARQUITECTOS Y ABOGADO QUE LO SUSCRIBEN. SU UTILIZACIÓN PARCIAL O TOTAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SUS AUTORES QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO"



DEURBE SOCIEDAD DE GESTIÓN S.L.P.U.

arquitectura@deurbe.com
deurbe@deurbe.com
www.deurbe.com

TELÉFONO: 94.424.32.32
C/ COLON DE LARREÁTEGUI, nº 35, 1º Dcha.
BILBAO 48009

Empresa certificada en Sistema de Gestión de Calidad ISO 9001:2015 y Ecodiseño UNE-EN ISO 14006:2011