

**Erandio udalerriko  
Plangintzako Arau Subsidiarioen  
Aldaketa Puntuala  
"CAESA" industrialdean**

*Modificación Puntual de las Normas  
Subsidiarias de Planeamiento del  
municipio de Erandio en el Área  
Industrial "CAESA"*

**Antolamendu proposamena  
2023ko azaroa**

*Propuesta de ordenación  
Noviembre 2023*



AJURIAGUERRA TRES, SLP Sociedad de Gestión Urbanística  
Alameda Mazarredo nº 63 1ºdcha CP 48009 Bilbao Bizkaia Tlf 944240951 email: oficina@aj3.net





## ÍNDICE

### MEMORIA ..... 3

1. Introducción .....	5
1.1. Promotor y equipo redactor .....	5
1.2. Objeto del presente documento .....	5
2. Planeamiento vigente .....	6
2.1. Planeamiento municipal vigente .....	6
2.1.1. Clasificación y calificación del ámbito .....	7
2.1.2. Catálogo .....	8
2.2. Revisión del planeamiento municipal .....	9
2.2.1. Avance del Plan General de Ordenación Urbana .....	10
2.3. Ordenación territorial .....	12
3. Información urbanística .....	17
3.1. Situación y descripción general del ámbito .....	17
3.2. Morfología y topografía del ámbito .....	17
3.3. Usos, edificaciones existentes .....	17
3.4. Infraestructuras .....	21
3.5. Estructura de la propiedad .....	21
4. Objetivos y criterios de las alternativas de ordenación .....	23
4.1. Alternativa 0 .....	26
4.2. Alternativa 1 .....	27
4.3. Alternativa 2 .....	34
5. Conclusión .....	38

### PLANOS ..... 39

1. Situación .....	41
2. Planeamiento urbanístico municipal: NNSS Vigentes .....	43
3. Topográfico y delimitación de ámbitos .....	45
4. Parcelario .....	47
5. Propuesta de ordenación Alternativa 1 .....	49
6. Titularidad de la edificación en las plantas bajo rasante Alternativa 1 .....	51
7. Infografía Alternativa 1 .....	53
8. Propuesta de ordenación Alternativa 2 .....	55
9. Titularidad de la edificación en las plantas bajo rasante Alternativa 2 .....	57
10. Infografía Alternativa 2 .....	59





Erandio udalerriko Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntuala

"CAESA" industrialdean

Antolamendu proposamena

2023ko azaroa

## MEMORIA





## 1. INTRODUCCIÓN

En el presente documento se desarrolla la Propuesta de ordenación de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Erandio para la regeneración de los suelos del Complejo industrial de la empresa Cables y Alambres Especiales (CAESA), y de su entorno más próximo.

### 1.1. Promotor y equipo redactor

La redacción de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Erandio en el Área Industrial CAESA se realiza por encargo de la Sociedad Viuda de Sainz con objeto de proceder a la renovación urbana del ámbito.

El equipo redactor de este expediente está formado por el estudio de arquitectos Ajuriaguerra Tres, en cuya representación actúa el arquitecto D. Pablo Estefanía Angulo, con la asesoría jurídica del despacho de abogados Cuatrecasas, a través del abogado D. Javier Díaz Fernández.

### 1.2. Objeto del presente documento

Las instalaciones de la empresa CAESA se encuentran situados en una zona relativamente central del núcleo urbano del barrio de Altzaga de Erandio. Se trata de instalaciones que son herederas de la antigua factoría perteneciente a la sociedad Franco Española de Alambres y Cables, establecida en Erandio en el año 1898, dedicada a la fabricación de cables de acero con destino a la minería, procesos navales, tranvías aéreos, puentes colgantes, etc.

Esta empresa ha cesado su actividad industrial recientemente. A pesar de los diferentes intentos por mantenerla en funcionamiento, con implicación directa de los trabajadores, quienes en su día llegaron a constituirse en cooperativistas, la pervivencia de la empresa no ha sido posible ante las importantes deudas que se arrastraban, lo que determinó su desaparición tras el concurso voluntario del año 2019.

En este contexto, desde el año 2020 se ha estado trabajando en una solución a esta situación con la participación de los diferentes agentes intervinientes: Ayuntamiento de Erandio, Administración Concursal, plantilla de la extinta empresa o Gobierno Vasco. Las propuestas para dar salida a la situación tienen el doble objetivo de regenerar urbanísticamente la zona, aportando mejoras al casco urbano de Altzaga, y resolver la problemática socio-laboral de los antiguos trabajadores de la empresa.

Estas propuestas se han estado estudiando en el marco del planeamiento municipal vigente, constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente a principios de los años 1990, que están en proceso de revisión, llegando a publicarse el documento de Avance en el año 2018. En las Normas Subsidiarias (NN.SS.) vigentes estos terrenos quedan calificados con el uso de suelo urbano mixto (industrial y terciario), mientras que en la revisión se han planteado diferentes alternativas de ordenación, aunque priorizando su transformación al uso residencial.

De esta forma, ante el interés general de intervenir en estos suelos, se ha planteado iniciar la modificación de las Normas Subsidiarias vigentes con una solución acorde con el Avance del PGOU, para que en su momento pueda ser asumida por este. Para ello, en el año 2023 se ha acordado suscribir un Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Erandio y el Administrador Concursal de CAESA, con el objeto de concretar las determinaciones urbanísticas que se pretenden desarrollar.

En el Convenio, tal como se expone más adelante, se establecen unos criterios de ordenación y parámetros urbanísticos en base a los cuales elaborar la modificación puntual de las vigentes NN.SS., que recalifique los suelos de la antigua CAESA y su entorno para uso residencial. Así, en el convenio se incluye la delimitación del ámbito; se plantea su clasificación como suelo urbano no consolidado de uso mixto (residencial / actividades económicas); se establece la edificabilidad urbanística según usos; se propone el número de viviendas y el perfil edificatorio, etc. Entre los compromisos adoptados en el Convenio, están los de elaborar y tramitar la modificación puntual de Normas Subsidiarias que posibilite esta transformación urbanística, con el contenido y alcance que se establecen en el mismo. De esta forma, se da inicio a este trámite a partir de la presente Propuesta de ordenación.



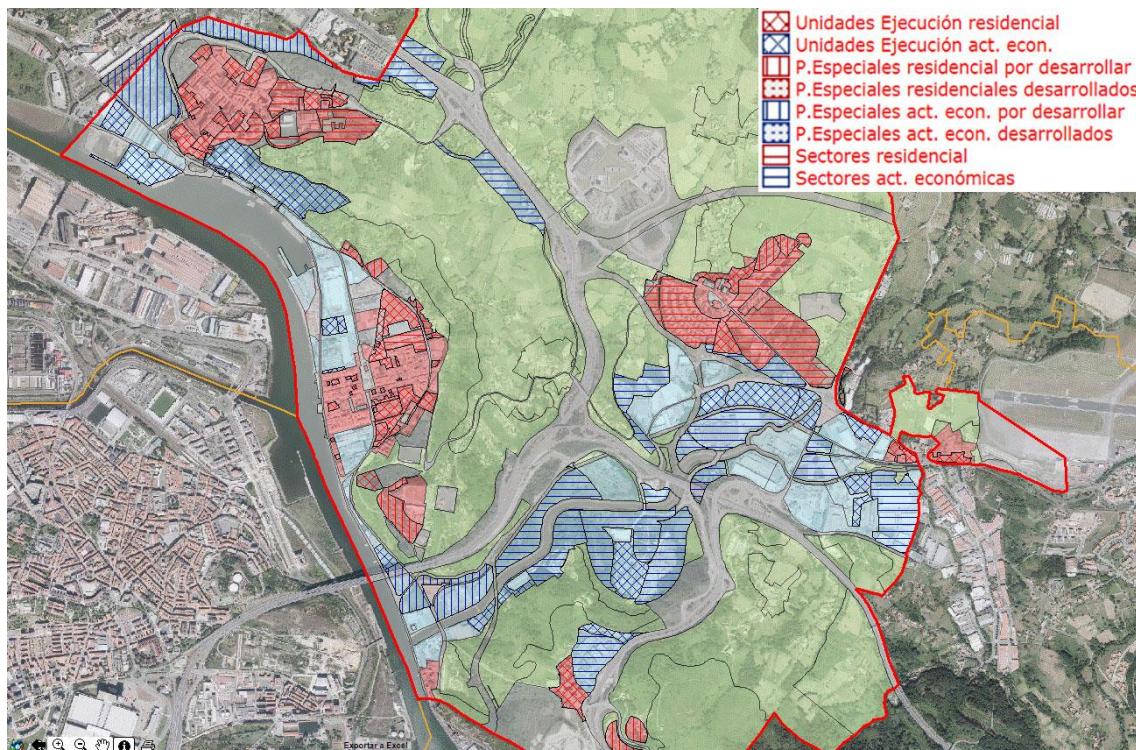
## 2. PLANEAMIENTO VIGENTE

El ámbito objeto del presente documento se sitúa en el núcleo urbano de Altzaga, en un entorno de consolidación elevada, integrado en una trama mixta residencial y de actividades económicas. En el presente apartado se analiza el planeamiento municipal de Erandio en relación a este ámbito.

### 2.1. Planeamiento municipal vigente

El planeamiento urbanístico vigente del municipio de Erandio lo constituyen las Normas Subsidiarias de Planeamiento (NN.SS.) aprobadas definitivamente mediante resolución del Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente de la Diputación Foral de Bizkaia mediante Orden de corrección de errores, lo cual se hizo efectivo mediante anuncio en el Boletín Oficial de Bizkaia de fecha 5/6/1990. Posteriormente mediante anuncio en el BOB de fecha 14/4/1992 el mismo Departamento Foral declaró la ejecutoriedad de las NN.SS. en las Áreas suspendidas, siendo publicada su normativa urbanística con fecha 4/6/1993.

Este planeamiento responde a un modelo de desarrollo urbano y ocupación territorial propia de la década de los años 1980, de un municipio desanexionado de Bilbao en el año 1983. Se trata de un planeamiento ambicioso, que plantea un crecimiento tanto de suelo residencial como de actividades económicas importante.



Extracto del Sistema de información geográfica de planeamiento urbanístico del sitio web de la Diputación Foral de Bizkaia

Durante todo este tiempo transcurrido desde su aprobación, el planeamiento se ha ido adaptando a las nuevas circunstancias de cada momento, y la regulación de casi la totalidad de los ámbitos desarrollados ha tenido que ser ajustado para procurar su adecuada materialización.

Así, de acuerdo al Inventario de Planeamiento Urbanístico Integral de los Municipios de la Comunidad Autónoma del País Vasco, publicado por el Gobierno Vasco, con posterioridad a la disposición del plan vigente se han tramitado hasta 44 modificaciones a dicho planeamiento, aunque solamente 28 de las

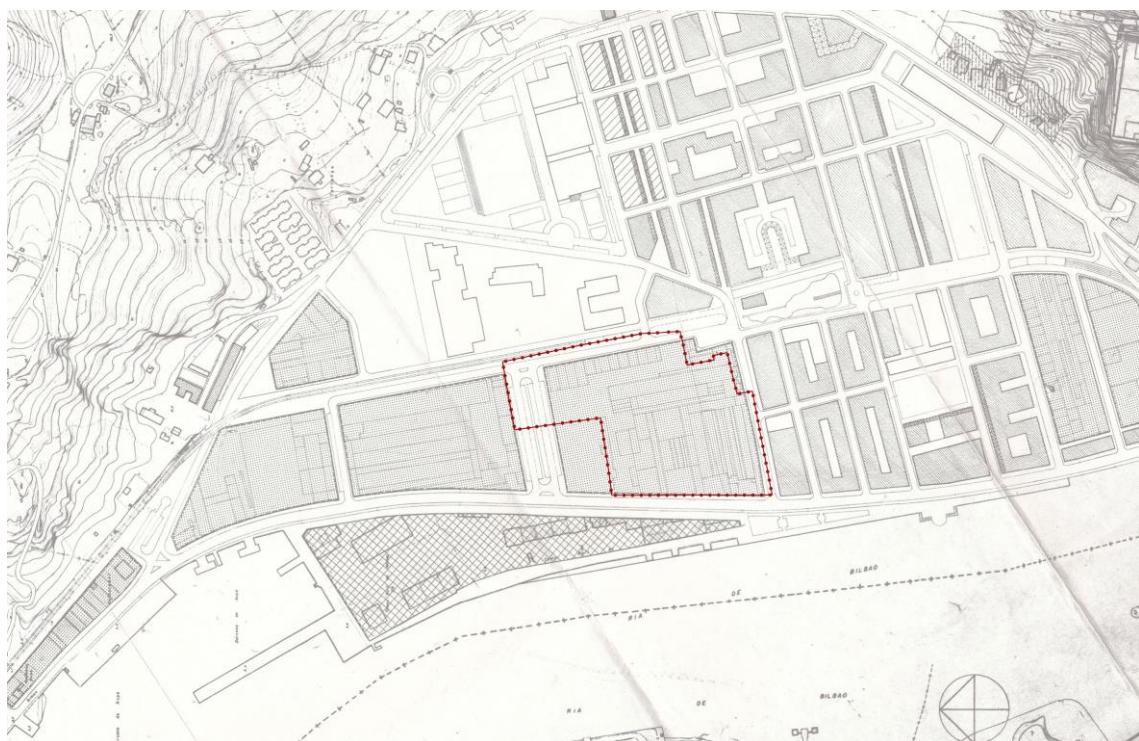


mismas dispone de normativa urbanística publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Bizkaia.

Igualmente cabe señalar que, según la información publicada, con fecha 1/8/1997 se trató el Avance del nuevo PGOU, aunque al parecer no se ha seguido con esa revisión, puesto que actualmente se está iniciando la redacción de un Plan General de Ordenación, cuya tramitación se encuentra también en fase de Avance, aprobado con fecha de 8/3/2018.

### 2.1.1. Clasificación y calificación del ámbito

De acuerdo a las Normas Subsidiarias vigentes, el complejo industrial CAESA está clasificado como suelo urbano con uso mixto (industrial y terciario), tal como se reproduce en el plano adjunto.



Extracto del plano 3.5.1. Usos en Suelo Urbano y Apto para urbanizar (minuta -a-), superpuesto parcelas CAESA (color rojo)

Los criterios que se indican para estos suelos quedan recogidos en el apartado 2.1.2.5 de la Normativa urbanística, que se reproduce a continuación:

#### 2.1.2.5. Áreas mixtas (industriales y terciarias)

*La disposición de estas áreas se ajustará en líneas generales a los siguientes criterios:*

- Se establece una vialidad en la zona con el trazado y características recogidas en la documentación gráfica de las Normas.
- Se establece una edificabilidad tipo para este modelo de áreas.
- Se fijan los criterios relativos a la dimensión mínima sustentante.
- Se establecen unas alineaciones máximas a los efectos de la implantación de la edificación, la cual no las podrá rebasar.
- Se fijan criterios de ocupación máxima de la parcela y del destino del suelo restante de la misma.
- Se establecen los correspondientes parámetros de número máximo de alturas y de altura de la edificación.



Tal como se puede observar en el plano anterior, el planeamiento vigente define la apertura de calles en tres de los lados del Complejo Industrial de CAESA: ensanchamiento de la calle Urdaneta al sur, la continuación de la calle Martiartu al este, y ampliación de la calle Felix Ortun al norte.

Por otra parte, se establecen para los diferentes usos las disposiciones a efectos de ordenación volumétrica para las áreas. En el caso de las áreas mixtas, se reproduce a continuación el contenido del apartado 2.1.4.6 de la Normativa urbanística.

#### 2.1.4.6. Áreas mixtas (industriales y terciarias)

Constituyen dichas áreas las así señaladas en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Para ellas se establecen los siguientes criterios en materia de parámetros urbanísticos y volumetría.

- Alineaciones: Se establecen unas alineaciones máximas en relación a los viales circundantes.
  - Volumetría: Se establece para todas ellas una volumetría máxima de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en parcela bruta.
  - Ocupación máxima de la parcela: 70 % sobre parcela neta, recogida en la colección de planos 3.5., una vez extraídas las superficies de cesión grafiadas en los planos 3.3.).
- El 30 % no ocupable de las parcelas que dan frente a la carretera de Bilbao-Las Arenas se ubicará en una banda colindante con ella, asentándose la edificación en el 70 % restante.
- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>
  - Altura máxima: 14 metros medida en cualquier punto de la rasante y en cualquier punto de la cubierta. Podrán sobresalir de dicha cubierta los elementos tipo chimenea o similares.
  - Número de plantas: 3 como máximo, incluida la baja.
  - Alturas libres mínimas entre forjados: 3 m.
  - Altura libre mínima de la planta baja: 6 m. Se admitirá no obstante una menor altura en planta baja (3 m) para usos de aseos, oficinas, etc.
  - Separación a linderos: 5 m. como mínimo en cualquier caso, en áreas consolidadas como entre medianeras en el momento de la aprobación.
  - En los aspectos que les pudiera afectar se atenderá a lo dispuesto a las ordenanzas generales para el suelo urbano.

#### 2.1.2. Catálogo

Las Normas Subsidiarias contienen un catálogo de elementos protegidos a nivel municipal. Entre estos elementos protegidos se sitúan dos edificios residenciales adosados a las naves del Complejo Industrial CAESA en su parte sur. Se trata de los edificios con los números 10 y 11 del Catálogo de elementos protegidos, correspondiente al número 3 y 5 de la calle Urdaneta.

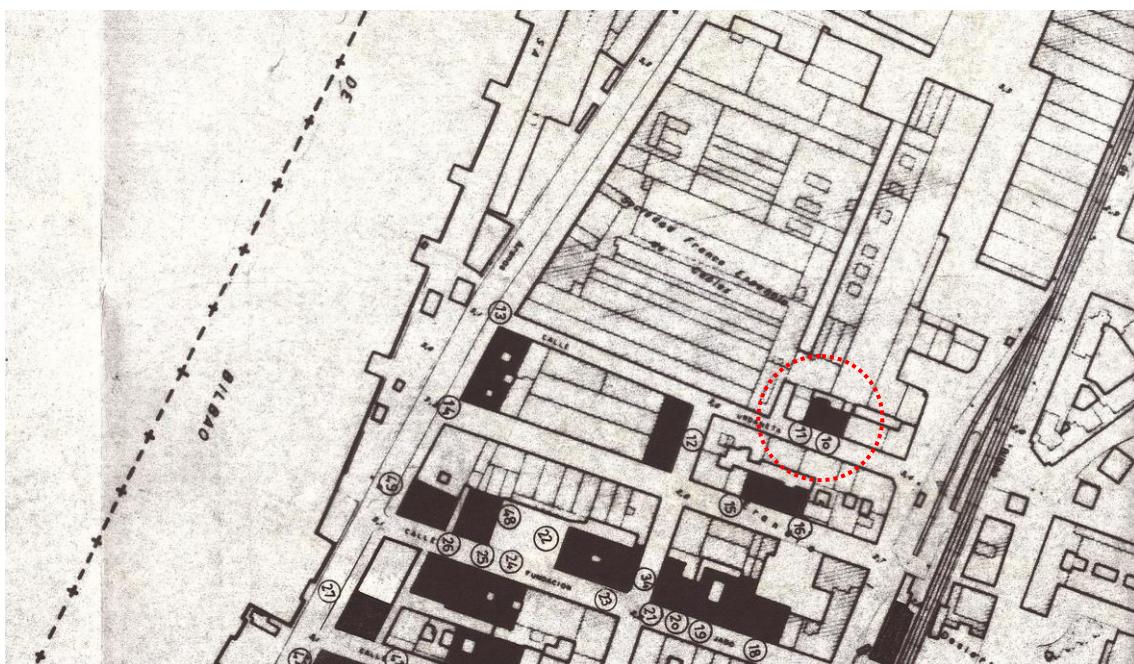
Estos dos edificios están incluidos en el listado 8.2.4 de Protección Básica. Para estos edificios se indica la siguiente regulación que se reproduce a continuación.

##### d) De protección básica:

Supone la conservación de las partes más significativas, de la edificación, siendo posible su demolición y reconstrucción reproduciendo el edificio original, en casos muy justificados y siempre en supuestos de declaración previa de ruina mediante el correspondiente procedimiento.

Para dichas situaciones, la disposición del nuevo edificio se ajustará a las alineaciones que figuran en la documentación gráfica de las Normas, el carácter de las cuales, cuando no se ajustan a la actual disposición responde, precisamente el carácter de alineaciones prevalecen sobre las determinaciones gráficas de las Normas Subsidiarias en caso de discrepancia.

El desarrollo de esta serie de aspectos en relación a los elementos urbanos de Erandio, se establece a través de un listado que desarrollamos a continuación, acompañándose de las correspondientes fichas para el reconocimiento de los elementos catalogados.

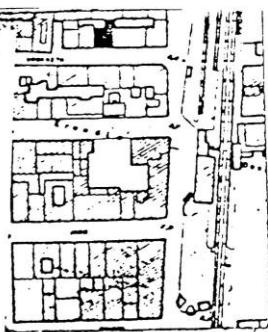


Extracto del plano 3.4.1. Catálogo, con indicación de los edificios referidos con círculo en color rojo

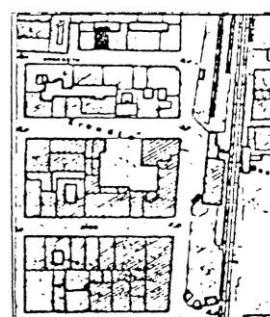
A continuación, se reproducen las fichas correspondientes a estos dos edificios:



Nombre: Urdaneta.  
Número: 5.  
Descripción: Edificio de vivienda entre medianera de planta baja + 4. Ejemplo de estructura de hormigón siguiendo una composición clásica de correcta configuración urbana.  
Usos: Vivienda.  
Estado de conservación: Buena.  
Régimen jurídico y de propiedad: Privada.  
Datos constructivos:  
Muros: Estructura de hormigón.  
Entramados suelos: Forjado de viguetilla.  
Cubiertas: 2 aguas.



Via: Calle.  
Nombre: Urdaneta.  
Número: 3.  
Descripción: Edificio de vivienda entre medianera de planta baja + 4. Construcción de principio de siglo, de composición correcta de huecos e indudable valor histórico.  
Usos: Viviendas.  
Estado de conservación: Regular.  
Régimen jurídico y de propiedad: Privada.  
Datos constructivos:  
Muros: De carga.  
Entramados suelos: De madera.  
Cubiertas: 2 aguas.  
Otros elementos: Balcones de madera.  
Vía: Calle.



## 2.2. Revisión del planeamiento municipal

Actualmente Erandio se encuentra en el proceso de la Revisión de sus Normas Subsidiarias de Planeamiento, mediante la conformación de un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). Tal como se ha indicado anteriormente, según la información publicada, con fecha 1/8/1997 se trató el Avance



de un nuevo PGOU, aunque al parecer no se ha seguido con esa revisión, puesto que posteriormente se ha aprobado un nuevo Avance del Plan.

En este procedimiento de revisión del plan, se ha realizado una primera fase de Estudio, Información Urbanística, Análisis y Diagnóstico, mediante la elaboración de la documentación de fecha de diciembre de 2014. Posteriormente, se ha realizado la fase de Pre-Avance, que contiene un borrador inicial del plan, de fecha de julio de 2015. Este documento urbanístico acompaña el Documento Inicial Estratégico como primer paso de la Evaluación Ambiental Estratégica. En el documento de Pre-Avance se recogen tres análisis de síntesis.

En una tercera fase, se ha elaborado el documento de Avance propiamente dicho, de diciembre de 2017. Mediante Decreto de Alcaldía 2488/2017, de 22 de diciembre, se acordó someter a exposición pública el documento de Avance del PGOU y el Estudio Ambiental Estratégico correspondiente. A pesar de que este documento de revisión se encuentra todavía en fase de elaboración y tramitación, su contenido se toma en consideración, por una parte para consulta de toda la información y análisis que recoge, y por otra parte, como antecedente de la ordenación que se quiere definir para el municipio.

## 2.2.1. Avance del Plan General de Ordenación Urbana

De esta forma, este Documento de Avance, de fecha de diciembre de 2017, contiene las ideas generales sobre las que se prevé definir el modelo territorial. Este documento servirá para la valoración de las distintas alternativas y el desarrollo en detalle el plan, que se realizará en fases sucesivas, hasta su aprobación definitiva y entrada en vigor.

En este documento, para el ámbito objeto de estudio del presente Plan, se plantean distintos escenarios en base a tres alternativas de ordenación. Entre todas ellas, se propone una de las alternativas como la opción más adecuada para el desarrollo del ámbito, que se expone a continuación.

### 2.2.1.1. Alternativa seleccionada en el Avance

De las hipótesis consideradas en el apartado de alternativas, el Avance desarrolla la denominada Alternativa 3, en lo que se refiere a los ámbitos residenciales y de actividades económicas, bajo el criterio de que esa opción reúne el conjunto de criterios u objetivos planteados. El área de CAESA se define, así, con el uso mixto residencial y de actividades económicas, y queda definido como parte de la propuesta residencial de la siguiente forma:

- **PERU-R-Urdaneta:** Este ámbito recoge los suelos industriales entre las calles Urdaneta y Félix Ortun con la intención de recalificar los suelos y reordenarlos. Ante la complejidad de gestión de la pieza se propone remitirlo a un Plan Especial que reordene los usos y la malla urbana. En función de las cargas de descontaminación u otros factores el Plan Especial podrá convenir la introducción de usos terciarios o industriales compatibles con el uso característico residencial. Como principios generales de ordenación, se propone la búsqueda de un espacio libre central que refuerce el doble eje peatonal Antonio Trueba-Plaza 23 de Septiembre-Ibarra y el eje de la plaza del metro-Legazpi-Félix Ortun. De manera complementaria también se plantea el ensanchamiento de la calle Urdaneta como punto de acceso a la zona de Tartanga, el refuerzo del eje Antón Fernández con la calle José Luis Goioaga y la apertura del eje Félix Ortun-Plaza de la Estación.

ÁMBITOS	PROPIUESTA RESIDENCIAL DEL AVANCE									
	PARÁMETROS GENERALES				ESP. LIBRES		EQUIPAMIENTOS		APARCAMIENTO	
	Superficie (m <sup>2</sup> )	Densidad Viv/HA	Viviendas Totales	Viviendas Protegidas	SSGG (m <sup>2</sup> )	SSLL (m <sup>2</sup> )	SSL (m <sup>2</sup> )	Privado (m <sup>2</sup> )	PÚBLICA	PRIVADA
Suelo Urbano										
PERU-M-Urdaneta Altzaga	34.712	52	180	108	5.901	4.322	5.901	1.180	177	413



Asimismo, también se define como parte de las propuestas de actividades económicas. En este sentido, cabe señalar que junto al área de PERU Urdaneta-Altzaga, se recoge también el ámbito colindante UE-4C-Altzaga, antigua AA-4C que no ha sido desarrollada, proveniente de la división de la AA-4. Para este ámbito se indica lo siguiente:

- **UE-4C:** Se delimita este ámbito con el objeto de reordenar la pieza industrial sita en calle Félix Ortíz y obtener los suelos colindantes a la calle Urdaneta para conseguir prolongar la alineación de la calle Tartanga hasta la Avenida José Luis Goioaga.

PROPUESTA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL AVANCE									
ÁMBITOS	PARÁMETROS GENERALES			ESP. LIBRES		EQUIPAMIENTOS		APARCAMIENTO	
	Superficie	Sup. Edif	Ocupación	SSGG	SSLL	SSLL	Privado	PÚBLICA	PRIVADA
Suelo Urbano									
PERU-T-Urdaneta Altzaga	34.712	7.500	60%	-	5.900	-	-	45	105
UE-4C-Altzaga	4.986	4.986	42%	-	300	-	-	30	70

Se adjunta a continuación el plano donde se recoge la ordenación propuesta en el Avance del PGOU para la zona de CAESA.



Extracto del plano PO-06.2 Ordenación pormenorizada Altzaqa, superpuesto parcelas CAESA (polígonos color negro)

#### 2.2.1.2. *Modelo territorial del Avance*

Además de las propuestas específicas para los usos residenciales y de actividades económicas, en el Avance se indican también los criterios para el resto de elementos definitorios del modelo territorial. Entre estos cabría destacar los que hacen referencia al tratamiento de la carretera de la Ría, al situarse colindante con el área objeto de estudio.



Esquemas del Avance de la "Infraestructura Verde" y la "Red de movilidad alternativa" (ejes de relación peatonal y carril bici)

Así, entre otros aspectos, se indica el siguiente criterio entre las principales acciones de intervención en la red viaria:

- **Transformación de la Carretera BI-711 (Avda. Ribera de Ape-Avd. Luis Goioaga-Avd. Elorrieta) como eje metropolitano paralelo a la ría de Bilbao**

Ha de apostarse por un eje que no sólo resuelva la movilidad, sino que se integre con los tejidos urbanos que enlaza y sirva como plataforma para la regeneración y armonización del borde de la Ría. Debe plantearse una solución viaria alternativa que mejore el tráfico de paso y que complementariamente, posibilite la conversión de los actuales muelles y aceras en un boulevard o una calle urbana más amable con el peatón, donde se entremezclen las zonas de paso con las zonas de estancia en los cruces (entradas a las calles de Alzaga) etc. La propuesta de la prolongación del corredor del Ballonti hacia la Avanzada debe posibilitar sacar el tráfico del eje transversal sur del municipio generándose así una zona de prioridad para el transporte público, el peatón o la movilidad ciclista que se prolongue como eje vertebrador a todo el municipio, uniendo Lutxana, Alzaga y Astrabudua con los municipios colindantes, Leioa y Bilbao.

### 2.3. Ordenación territorial

Además del planeamiento municipal, se deben considerar los instrumentos de ordenación territorial y sectorial que pueden condicionar la ordenación del ámbito. Entre estos, el que mayor incidencia tiene en el presente caso es el Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano (PTPBM), donde se recoge una propuesta específica para el ámbito objeto del presente documento.

El PTP del Bilbao Metropolitano ha sido aprobado definitivamente mediante el Decreto 179/2006, de 26 de septiembre (BOPV de 7 de noviembre de 2006). Este PTP es el instrumento de ordenación territorial que se desarrolla a partir de las DOT para definir la estructura y regular el modelo territorial para el Bilbao Metropolitano, donde se sitúa el ámbito objeto del presente documento.

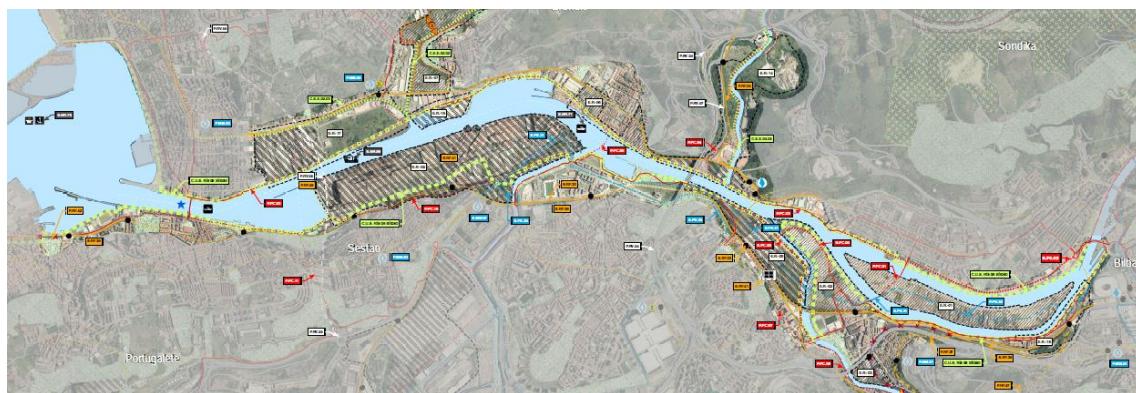
Pasados más de 16 años desde su aprobación, actualmente el PTPBM se encuentra en proceso de revisión, aunque todavía pendiente de finalización de su tramitación y aprobación definitiva. Dicha revisión viene de la necesidad de su adaptación al nuevo marco legal, estratégico y territorial, especialmente a las nuevas Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV, aprobadas por Decreto 128/2019 de 30 de julio, y su adecuación a un nuevo contexto socioeconómico muy diferente del ciclo expansivo y desarrollista en el que se formuló el PTP vigente.

El proceso de revisión del PTPBM se inicia con la redacción de un documento de Información y Diagnóstico (diciembre 2016) que sirve de base para la redacción del Avance (diciembre 2017). Tras un largo periodo de participación, se procede a elaborar el documento de revisión, que es aprobado inicialmente mediante Acuerdo Foral del Consejo de Gobierno, de 5 de octubre de 2021 (BOPV de 3 de noviembre de 2021). Tras realizar el trámite de información y contestar todos los escritos de sugerencias recibidas, mediante Acuerdo Foral, de 25 de abril de 2023, se procede a la aprobación



provisional de la revisión y se remite el expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y al órgano ambiental del Gobierno Vasco, para culminar la tramitación con la aprobación definitiva del documento. Por tanto, aunque la revisión no se ha aprobado definitivamente, se toma en consideración este último documento, puesto que será el que se disponga, con los reajustes derivados de los últimos informes pendientes.

En la Revisión del PTPBM se plantean una serie de propuestas de ordenación general para el denominado hábitat urbano, formado por los suelos para viviendas y actividades económicas. Entre estas, se definen los referidos como Espacios Relevantes del área funcional, algunos suelos calificados destacables por su capacidad de transformar el modelo territorial, tener cierto tamaño y posibilidad de acoger nuevos usos o por ubicarse en lugares donde convergen acciones que pueden alterar el modelo de movilidad y/o asentamientos. A lo largo de la Ría se ubican hasta once de estos Espacios Relevantes: Zorrotzaurre, Olabeaga, Punta Zorrotza, Zorrozgoiti, Lutxana-Burtzeña, Ribera Industrial de Sestao, Vega Baja del Asua, Altzaga, Axpe-Udondo, Dársena de Udondo y Vega Lamiako.



Plano 21 de la revisión del PTPBM: Área de Carácter Estratégico La Ría de Bilbao

Así, entre estos ámbitos, se incluye el denominado ER-6 Área de Renovación Apertura de Altzaga de la Ría, donde queda incluido el emplazamiento objeto del presente documento. En el Anexo V a las Normas de Ordenación se recogen las determinaciones, que se reproducen a continuación.

#### 6. Área de renovación Apertura de Altzaga a la Ría



#### DESCRIPCIÓN

Esta área de renovación se localiza en Altzaga, en el término municipal de Erandio, junto a la Ría, frente a la dársena de Portu y la desembocadura del río Galindo, en el Área de Carácter



*Estratégico de la Ría de Bilbao. Se trata de un ámbito de unas 13 ha, predominantemente industrial, con un grado de ocupación medio-alto, que mantiene actividad en aproximadamente la mitad de la superficie ocupada, colindante con el núcleo urbano residencial. En su mayor parte se trata de actividad industrial tradicional, poco compatible con los asentamientos residenciales del núcleo de Altzaga.*

*La presencia de numerosos talleres obsoletos hace conveniente la renovación de esta área, con implantación de usos mixtos (residenciales y actividades económicas compatibles). Con ello se pretende abrir el núcleo urbano de Altzaga a la Ría, y facilitar la continuidad de usos y la conectividad a lo largo de la margen derecha de la Ría entre Bilbao y Getxo.*

*Existe un proyecto de un puente móvil para peatones y bicicletas entre Erandio y Barakaldo, asociado a la construcción de un bulevar peatonal y ciclista entre Bilbao y Getxo por la orilla derecha de la Ría. Si la apertura de este puente se llevara a efecto, de acuerdo con el proyecto anunciado, el recorrido actual del bote transbordador entre Altzaga y Barakaldo podría alterarse para no coincidir con el del puente, dando servicio a otro punto como la Punta del Carmen.*

*Este PTP, por su parte, recoge este ámbito como Área de Especial Interés Paisajístico (AEIP.11. Margen derecha de la Ría). En relación con la infraestructura verde urbana, se propone un Corredor Urbano Supramunicipal que se desarrolla a lo largo del borde oeste de este ámbito. Siguiendo ese mismo trazado, se prevé un recorrido ciclista a lo largo del margen de la Ría que se incorpora a la Red Metropolitana de Accesibilidad Peatonal y Ciclista.*

#### OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

*Con la renovación de estos suelos se tiene la oportunidad de incorporar el frente del agua a la ordenación de los espacios libres y de comunicación de Erandio, e integrar usos compatibles innovadores y atractivos que refuerzen su carácter de centralidad en el área metropolitana.*

*La actuación se centra en los siguientes objetivos específicos:*

- Generación de un nuevo tejido urbano mixto, denso, conectado, accesible y sostenible, donde los usos residenciales, de actividades económicas compatibles y los equipamientos puedan convivir en un cuidado entorno de buena calidad ambiental.*
- Acercar a los vecinos de Erandio y a los habitantes del área metropolitana el disfrute de los parques de ribera y los bordes de agua de la Ría de Bilbao, de acuerdo con las determinaciones establecidas para el Corredor Urbano Supramunicipal de infraestructura verde de la Ría.*
- Propiciar usos tractores en todo el frente de la Ría.*
- En general, mejorar las conexiones a lo largo de la margen derecha de la ría y en sentido transversal con la margen izquierda mediante los puentes proyectados y el servicio de botes transbordadores.*
- Integrar del modo más adecuado la posible conexión transversal del Puente de Axpe.*
- Fomentar el tránsito fluvial de barcos transbordadores y la mejora de los bordes de agua.*

#### CRITERIOS DE ORDENACIÓN

*Los criterios para la ordenación del ámbito serán los siguientes:*

- Integrar usos mixtos de actividades económicas y residenciales, con una intensidad propia del lugar en que se ubica, optimizando la ocupación del suelo y permitiendo la apertura de espacios libres públicos conectados a la ribera de la Ría, que refuerce su carácter central en el área metropolitana.*
- En relación con las actividades económicas, se valorará la permanencia o supresión de las actividades productivas existentes, proponiendo, en su caso, medidas correctoras que las hagan compatibles con el uso residencial una trama urbana de buena calidad ambiental.*
- Adecuar la nueva ordenación a la trama actual de la zona residencial de Altzaga, con el fin de acercar esta área hacia los bordes fluviales e integrar las conexiones transversales previstas.*
- Se procurará reducir los riesgos de inundabilidad con la previsión de infraestructuras adecuadas y teniendo especial cuidado con los usos residenciales, sótanos y garajes subterráneos.*



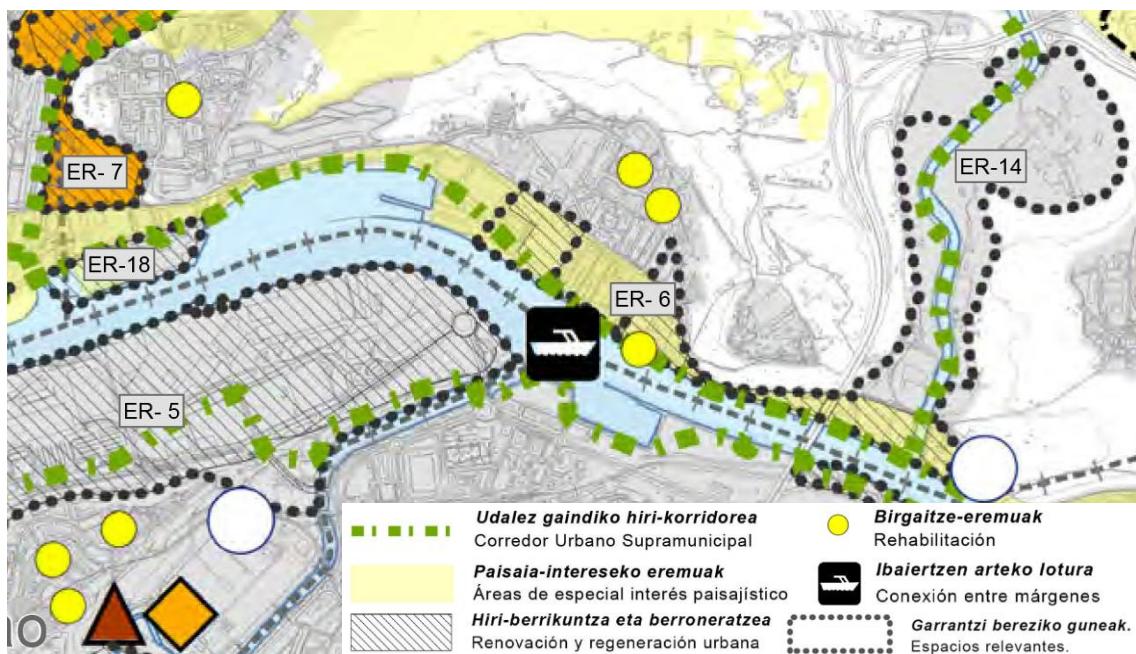
- *El criterio general de posibilitar el acceso público libre al frente de agua en una banda lo más continua posible a lo largo de la ribera (que forma parte de la estrategia general del Entorno de la Ría) se ve dificultado aquí por las instalaciones industriales situadas al borde del agua.*
- *El criterio general de procurar la continuidad a lo largo de la margen derecha de la Ría de un itinerario peatonal y ciclista para la conexión lineal entre el Puerto Exterior y Bilbao (que forma parte de la estrategia general del Entorno de la Ría) presenta en este ámbito la dificultad de su estrechez viaria, lo que deberá resolverse del mejor modo posible con vistas al futuro.*
- *El proyecto de un bulevar peatonal y ciclista entre Bilbao y Getxo por la orilla derecha de la Ría, asociado a la construcción de un puente móvil para peatones y ciclistas entre Erandio y Barakaldo, podría y dar respuesta a las dificultades señaladas en el punto anterior.*
- *Se incluyen los condicionantes a la ordenación establecidos en este PTP en relación con:*
  - *Corredores ecológicos, en particular lo relativo al Corredor Urbano Supramunicipal (art. 38 de la Normativa).*
  - *Infraestructura verde urbana (art. 40 de la Normativa).*
  - *Red metropolitana de accesibilidad interurbana peatonal y ciclista (art. 79 y Anexo VI de la Normativa).*
  - *Red ferroviaria y transporte colectivo en plataforma exclusiva, en particular lo relacionado con la conexión entre márgenes de la Ría (arts. 77 y 80 y Anexo VI de la Normativa).*
  - *Paisaje (arts. 93-101 de la Normativa).*
  - *Cambio climático (art. 110 de la Normativa).*

#### DIRECTRICES VINCULANTES

- *Aunque los elementos del Modelo de movilidad incorporados en la documentación gráfica de este PTP tengan carácter orientativo, se considera vinculante el criterio de procurar su continuidad, mejora e interconexión.*
- *El desarrollo de este ámbito deberá tener en cuenta los objetivos y criterios señalados en los apartados anteriores, así como las siguientes directrices:*
  - *Integración de usos mixtos residenciales, actividades económicas compatibles e innovadoras.*
  - *Ordenación en la medida de lo posible de una zona continua de acceso libre al borde de la Ría, con plantación de arbolado, conectada al recorrido urbano supramunicipal de itinerarios peatonales y ciclistas de carácter preferente y en el marco del corredor urbanos supramunicipal de la Ría, parte de la Infraestructura Verde.*
  - *Utilización de superficies y acabados permeables como sistemas de drenaje sostenible, que mitiguen el eventual incremento del riesgo de inundación.*
  - *Los paseos y viales vinculados a estos espacios libres y zonas verdes deben dejar el espacio suficiente para la posible restauración de las márgenes, de forma que el río y sus riberas recuperen sus hábitats y mejoren sus funciones de conectividad.*
  - *Desarrollo de un bulevar peatonal y ciclista entre Bilbao y Getxo por la orilla derecha de la Ría.*
  - *Integración de las posibles conexiones transversales (puente de Axpe, puente móvil peatonal y ciclista) asociado al bulevar.*
  - *Fomento del tráfico fluvial y mejora de los bordes de agua. Impulso al servicio de bote transbordador existente, para en la conexión directa con los espacios en recuperación en la margen izquierda.*
  - *Se propone habilitar la conexión de Altzaga con la otra margen en la Punta del Carmen (Sestao) mediante un servicio de bote transbordador. Para esta actuación bastaría alterar el recorrido actual del bote entre Altzaga y Barakaldo en el momento en que se produzca la apertura del nuevo puente móvil peatonal y ciclista previsto entre ambos puntos coincidentes.*



Por tanto, en el modelo territorial del PTPBM, quedan recogidos los criterios de ordenación indicados, que quedan grafiados esquemáticamente en los planos, tal como se reproduce a continuación.



Extracto del Plano 25 de la revisión del PTPBM: Síntesis del modelo territorial

De esta forma, la propuesta contenida en la presente modificación puntual de las NN.SS. de Erandio, sería acorde a los criterios establecidos en el PTP.



### 3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Se describen a continuación los condicionantes urbanos y sociales que deben ser considerados en la elaboración de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias.

#### 3.1. Situación y descripción general del ámbito

Tal como se viene indicando en el presente documento, el ámbito objeto de estudio está integrado en el núcleo urbano de Altzaga. Se sitúa junto a la Ría, en el límite entre las zonas de uso industrial situadas al norte del núcleo y los usos residenciales situadas en dirección sur, en una ubicación sensiblemente central.

El ámbito definido está ocupado en gran parte de su superficie por los terrenos de la empresa CAESA. En la zona cercana al tejido residencial, también se incluyen algunas edificaciones de uso residencial. El ámbito delimitado ocupa una superficie total de 40.915,57 m<sup>2</sup>, tras los ligeros reajustes realizados en el perímetro oeste del área, lo que ha supuesto un pequeño incremento respecto a los 39.774,00 m<sup>2</sup> previstos en el Convenio.

Los terrenos se encuentran actualmente ocupados por usos urbanos, principalmente industriales, pero también de vivienda. Estos usos tienen un grado elevado de consolidación, con una implantación de larga historia, incluso se encuentran en su mayor parte en un grado de obsolescencia apreciable.

#### 3.2. Morfología y topografía del ámbito

La superficie incluida en el ámbito engloba una amplia manzana definida por la calle Feliz Ortún al norte, José Luis Goioaga Etorbidea al oeste, la calle Urdaneta al sur y la línea del metro (Félix Ortún kalea) al este. Esta manzana presenta una forma sensiblemente rectangular con una longitud norte-sur de unos 260 metros, y una anchura media de unos 170 metros. Dentro de esta superficie, en la esquina noroeste existe un edificio de uso terciario de construcción relativamente reciente, que quedaría consolidado y fuera del área delimitada para su renovación.

El ámbito se encuentra en la vega de la Ría, y al igual que toda la trama del núcleo de Altzaga, se trata de terrenos llanos, con cotas en torno a +3,00 y +3,50. Se encuentra así afectado por las manchas por riesgo de inundabilidad, al igual que toda la zona.

Se trata de suelos fuertemente artificializados, que han acogido actividades urbanas desde hace un periodo largo de tiempo.

#### 3.3. Usos, edificaciones existentes

Para el análisis de los usos y edificaciones existentes en el ámbito se ha podido consultar diversa documentación, como la observación de la propia realidad física, datos de catastro de la Diputación Foral de Bizkaia, información facilitada por el Ayuntamiento de Erandio, o en el caso del complejo industrial de CAESA, se ha contado con el documento de *Levantamiento de planos y descripción pormenorizada de las edificaciones ubicadas en el Complejo Industrial "CAESA"*, redactado por el arquitecto Sebastián Uriarte, de fecha de marzo de 2015.

En este último documento, se describen en detalle todas las edificaciones situadas en dichos suelos de la empresa CAESA. De forma resumida, los datos de estas zonas son los que se recogen en el siguiente cuadro, agrupados por fincas. En [tipografía de color azul](#) se recogen las superficies que se han considerado en el presente documento, debido a que se han adaptado ligeramente a la topografía utilizada, con objeto de homogeneizar todas las superficies adoptadas. Además de las fincas consideradas en el referido documento, se ha incluido también la parcela que ha sido objeto de expropiación para la ejecución del Proyecto de construcción del eje peatonal y ciclable de la Ría (se denomina como PE1). Se trata de una franja de terreno situado enfrente de las naves industriales, en el lado oeste, cuya expropiación se ha realizado con el reconocimiento de la edificabilidad que le



corresponde como suelo privado del Área Industrial de CAESA a favor de los titulares originales del suelo expropiado.

Finca nº	Superficie m <sup>2</sup>	Descripción
P-731	8.058,95 <b>8.069,70</b>	a) Nave nº 1: 4.417,05m <sup>2</sup> . Año de construcción 1941 b) Nave nº 2: 1.915,00m <sup>2</sup> . Año de construcción planta baja 1942 y planta primera en 1972 c) Parte de la Nave nº 3: 741,10m <sup>2</sup> . (La Nave 3 ocupa una superficie toral de 4.275,55m <sup>2</sup> ). Año de construcción planta baja 1942. d) Edificio de oficinas: 648,35m <sup>2</sup> , consta de cuatro plantas. Construidos levantamientos sucesivos 1972, 1974, 1978 e) Patio Cubierto. Superficie de 364,45m <sup>2</sup> .
P-13802	4.714,90 <b>4.715,46</b>	a) Parte de la Nave nº 3: 3.561,45m <sup>2</sup> . (La Nave 3 ocupa una superficie toral de 4.275,55m <sup>2</sup> ). b) Parte de la Nave nº 4: 1.113,85m <sup>2</sup> . (La Nave 4 ocupa una superficie toral de 2.583,50m <sup>2</sup> ). Año de construcción planta baja 1942 y planta primera en 1965
P-2105-A	1.151,20 <b>1.151,14</b>	a) Parte de la Nave nº 4: 956,00m <sup>2</sup> . (La Nave 4 ocupa una superficie toral de 2.583,50m <sup>2</sup> ). Año de construcción planta baja 1942 y planta primera en 1965
P-4102-A	1.397,60 <b>1.397,65</b>	a) Parte de la Nave nº 4: 513,65m <sup>2</sup> . (La Nave 4 ocupa una superficie toral de 2.583,50m <sup>2</sup> ). Año de construcción planta baja 1942 y planta primera en 1965 b) Centro de transformación
P-2105-B	2.039,80 <b>2.039,80</b>	a) Parte de la Nave nº 5: 1.982,35m <sup>2</sup> c. (La Nave 5 tiene una extensión de 5.173,30m <sup>2</sup> ). Año de construcción 1992.
P-3874	849,75 <b>849,76</b>	a) Parte de la Nave nº 5: 849,75m <sup>2</sup> c. (La Nave 5 tiene una extensión de 5.173,30m <sup>2</sup> ). Año de construcción 1992.
P-4102-B	6.132,75 <b>6.143,78</b>	a) Parte de la Nave nº 5: 2.341,20m <sup>2</sup> c. (La Nave 5 tiene una extensión de 5.173,30m <sup>2</sup> ). Año de construcción 1992. b) Parte de la Nave nº 6: 1.688,40m <sup>2</sup> c. (La Nave 6 tiene una extensión de 2.293,35m <sup>2</sup> ). Año de construcción 1963.
P-1698-B	405,90 <b>405,92</b>	a) Parte de la Nave nº 6: 249,25m <sup>2</sup> . (La Nave 6 tiene una extensión de 2.293,35m <sup>2</sup> ). Año de construcción 1963.
P-1698-A	223,90 <b>223,87</b>	Centro de Transformación 72m <sup>2</sup> .
P-7536	7.110,30 <b>7.110,28</b>	a) Nave nº 7: 3.371,00m <sup>2</sup> . Año de construcción 1970, ampliación del año 1974. b) Nave nº 6: 355,70m <sup>2</sup> . Año de construcción 1963.
PE1	<b>531,24</b>	Parcela expropiada para la ejecución del Proyecto de construcción del eje peatonal y ciclable de la Ría
<b>Total</b>	<b>32.616,29 32.107,36</b>	

El resumen de las superficies de estas naves y edificaciones es el que se recoge en la tabla siguiente. No se computan las relativas a los patios exteriores como edificabilidad (las superficies que no computan se recogen en [tipografía de color azul](#)).

Finca nº	Edificio	Planta	Año	Superficie	Ocupación	Sup. Total
731	Nave 1 Nave 2 Nave 3 Oficinas	PB PB P1 PB	1941 1942 1972 1942 1972 1974	4.417,05 1.915,00 1.628,15 714,10 648,35 648,35		



Finca nº	Edificio	Planta	Año	Superficie	Ocupación	Sup. Total
		P2	1978	596,75		
		P3		596,75		
		Cubierto		364,45		
	Patio interior				7.694,50	11.528,95
13.802	Nave 3	PB		3.561,45		
		EP		89,25		
		P1		143,70		
	Nave 4	PB	1942	1.113,85		
		EP		62,40		
		P1	1965	1.056,70		
	Patio exterior	No se computa		39,60	4.675,30	6.027,35
2105-A	Nave 4	PB		956,00		
		EP		73,30		
		P1		657,75		
	Patio exterior	No se computa		195,20	956,00	1.687,05
4102-A	Nave 4	PB		513,65		
		P1		513,85		
	Patio exterior	No se computa		883,95	513,65	1.027,50
2105-B	Nave 5	PB	1992	1.982,35		
	Patio exterior	No se computa		57,45	1.982,35	1.982,35
3874	Nave 5	PB		849,75		
4102-B	Nave 5	PB		2.341,20		
	Nave 6	PB		1.688,40		
		EP		550,10		
	Patio exterior	No se computa		2.103,15	4.029,60	4.579,70
1698-B	Nave 6	PB		249,25		
		EP		102,95		
	Patio exterior	No se computa		156,65	249,25	352,20
1698-A	Patio exterior	No se computa		223,90		
7536	Nave 6	PB		355,70		
	Navio 7	PB		3.371,00		
	Patio exterior	No se computa		3.383,60	3.726,70	3.726,70
<b>Total</b>				<b>31.761,55</b>	<b>24.677,10</b>	<b>31.761,55</b>

A su vez, estas superficies se pueden resumir agrupándolos por naves, tal como se recoge a continuación:

Edificio	Superficies construidas por planta					Total Ocupación	Sup. Total
	PB	EP	P1	P2	P3		
Nave 1	4.417,05	-	-	-	-	4.417,05	4.417,05
Nave 2	1.915,00	-	1.628,15	-	-	1.915,00	3.543,15
Nave 3	4.275,55	89,25	143,70	-	-	4.275,55	4.508,50
Nave 4	2.583,50	135,70	2.228,30	-	-	2.583,50	4.947,50
Nave 5	5.173,30	5.173,50	-	-	-	5.173,50	5.173,50
Nave 6	2.293,35	653,05	-	-	-	2.293,35	2.946,40
Nave 7	3.371,00	-	-	-	-	3.371,00	3.371,00
Oficinas	648,35	-	648,35	596,75	596,75	648,35	2.490,20
<b>Total</b>						<b>24.677,10</b>	<b>31.761,55</b>

Por su parte, los datos de los edificios residenciales se han obtenido principalmente de los datos de catastro de la Diputación Foral de Bizkaia, la información facilitada por el Ayuntamiento, y la



observación de la realidad física de los edificios. En el siguiente cuadro se recoge un resumen de cada inmueble, según su dirección postal:

Dirección	Año	Planta	Uso	Sup. construida Parcial Total	Local	Viviendas N.º Vacía Ocup. Habit.
Urdaneta 1	1915	PB P1	UN Vivienda	100,96 67,64 168,60		1 1 1
Urdaneta 3	1930	PB P1 P2 P3 P4	UN Vivienda UN Vivienda UN Vivienda UN Vivienda	65,13 72,70 72,70 72,70 72,70 355,93		5 1 4 1 1 1 1 3 1 5 1 3
Urdaneta 5	1932	PB PB P1 P2 P3 P4 P5	1D 2D UN UN UN UN UN	45,21 54,87 94,09 94,09 94,09 94,09 79,06 555,50	1	5 0 1 9 1 3 1 4 1 0
Urdaneta 7	1948	PB PB PB PB P1 P1 P2 P2 P3 P3	1D 1I 2D 2I DR IZ DR IZ DR IZ	30,38 37,86 60,59 57,45 70,66 68,46 70,66 68,46 70,66 68,46 603,64	1	6 1 1 1 2 1 2 1 3 1 3 1 4
Urdaneta 9	1970	PB PB PB P1 P2 P3 P4	1D 3D 1F UN UN UN UN	72,16 32,61 12,76 117,35 117,35 117,35 117,35	1	4 1 4 1 2 1 2 1 4
Martiartu 1	1925	PB P1 P2	UN Vivienda UN	118,08 118,18 115,35 351,61		1 1 0
Martiartu 2	1925	PB P1 P2	UN Vivienda UN	116,16 77,71 77,71 271,58		1 1 2
Martiartu 3	1925	PB PB P1 P2	UN 1F UN UN	61,84 41,19 71,36 71,36 245,75	1	3 1 0 1 6 1 2
Martiartu 4	1925	PB PB P1 P2 P3 P3	UN 1F UN UN DR IZ	89,44 80,52 99,81 98,62 49,59 48,84 466,82	1	4 1 6 1 9 1 4 1 2
<b>Total</b>				<b>3.606,36</b>	<b>11</b>	<b>30 4 26 91</b>



Cabe indicar, por tanto, que el uso mayoritario del ámbito es claramente el industrial, llegando casi al 90% de la superficie construida total.

### 3.4. Infraestructuras

En cuanto a las infraestructuras del sistema de redes, principalmente serán las que dan servicio a los usos industriales referidos en el capítulo anterior.

Entre estos, cabe señalar la red aérea que atraviesa el ámbito en su límite norte, que pasa por encima de la vía ferroviaria en el lado este, y que llega hasta las naves situadas junto a la Ría en el lado oeste.

### 3.5. Estructura de la propiedad

De forma parecida a la distribución de usos, las parcelas mayoritarias pertenecen a la actividad industrial que se situaba en el ámbito. Por su parte, las edificaciones residenciales son de tipología de vivienda colectiva, y estarán divididas en múltiples propietarios.

Los datos de la distribución de parcelas se han obtenido también a partir del informe antes referido del *Levantamiento de planos y descripción pormenorizada de las edificaciones ubicadas en el Complejo Industrial "CAESA"*, redactado por el arquitecto Sebastián Uriarte Ortega, de fecha de marzo de 2015, para los suelos industriales, y del catastro de la Diputación Foral de Bizkaia para el resto. Tal como se ha indicado antes, entre las parcelas del Complejo Industrial CAESA se ha incluido la franja de terreno situada en el frente de las naves hacia la Ría, que ha sido objeto de expropiación para la ejecución del Proyecto de construcción del eje peatonal y ciclable de la Ría (se denomina como PE1). Se han considerado como públicos los suelos destinados a viales y espacios de uso público. Las superficies se han adaptado ligeramente a la topografía utilizada en el presente documento, tal como se viene indicando. En el siguiente cuadro se resumen los datos obtenidos a través de estas fuentes, y entre los planos que incluye el presente documento se recoge la representación gráfica de las parcelas. En cualquier caso, el contenido recogido en este apartado presenta un carácter orientativo, al objeto de realizar una primera aproximación de la estructura de la propiedad y de las características, en cuanto a superficie y porcentaje, de las diferentes parcelas incluidas en el ámbito. En estos porcentajes de las superficies de las parcelas se ha diferenciado entre el porcentaje considerando la totalidad, respecto a los suelos privados aportados y la que correspondería según el 85% de asignación de edificabilidad urbanística que se otorgue al ámbito, una vez descontado el 15% de cesión en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción pública, que le corresponderá al Ayuntamiento (libre de cargas). Así, en la siguiente tabla se resume este contenido:

Parcela	Superficie	Participación Sobre Total	Sobre Priv.	Sobre 85%
P1 CAESA 731	8.069,70	19,72%	23,12%	19,65%
P2 CAESA 13.802	4.715,46	11,52%	13,51%	11,48%
P3 CAESA 2105-A	1.151,14	2,81%	3,30%	2,80%
P4 CAESA 4102-A	1.397,65	3,42%	4,00%	3,40%
P5 CAESA 2105-B	2.039,80	4,99%	5,84%	4,97%
P6 CAESA 3874	849,76	2,08%	2,43%	2,07%
P7 CAESA 4102-B	6.143,78	15,02%	17,60%	14,96%
P8 CAESA 1698-B	405,92	0,99%	1,16%	0,99%
P9 CAESA 1698-A	223,87	0,55%	0,64%	0,55%
P10 CAESA 7536	7.110,28	17,38%	20,37%	17,31%
PE1 CAESA expropiado	531,24	1,30%	1,52%	1,29%
CAESA Total	32.638,60	79,77%	93,51%	79,48%
P11 Urdaneta 1	107,90	0,26%	0,31%	0,26%
P12 Urdaneta 3	115,00	0,28%	0,33%	0,28%
P13 Urdaneta 5	120,36	0,29%	0,34%	0,29%



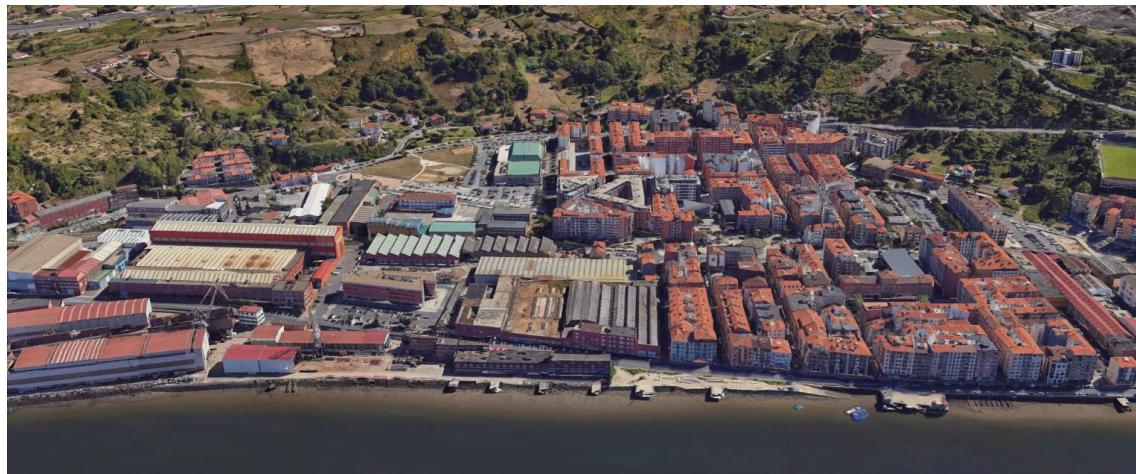
Parcela	Superficie	Participación		
		Sobre Total	Sobre Priv.	Sobre 85%
P14 Urdaneta 7	214,81	0,53%	0,62%	0,52%
P15 Urdaneta 9	132,94	0,32%	0,38%	0,32%
P16 Martiartu 1	127,52	0,31%	0,37%	0,31%
P17 Martiartu 2	109,07	0,27%	0,31%	0,27%
P18 Martiartu 3	119,69	0,29%	0,34%	0,29%
P19 Martiartu 4	180,91	0,44%	0,52%	0,44%
P20 Martiartu	709,36	1,73%	2,03%	1,73%
P21 J.L.Goioaga 34	329,29	0,80%	0,94%	0,80%
<b>TOTAL PRIVADO</b>	<b>34.905,45</b>	<b>85,31%</b>	<b>100,00%</b>	<b>85,00%</b>
PP1 PÚblico 1	876,02	2,14%		
PP2 PÚblico 2	3.838,93	9,38%		
PP3 PÚblico 3	1.295,17	3,17%		
<b>TOTAL PÚBLICO</b>	<b>5.399,24</b>	<b>14,69%</b>		<b>0,00%</b>
<b>TOTAL ÁMBITO</b>	<b>40.915,57</b>	<b>100,00%</b>		<b>85,00%</b>



#### 4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

De acuerdo a lo que se viene señalando en los diferentes apartados de la Memoria, para el ámbito objeto del presente documento se está planteando una intervención de regeneración tras el cese de la actividad industrial de la empresa CAESA. La mayor parte de los suelos incluidos en el ámbito pertenecen a esta empresa. No obstante, también se han incluido en el ámbito unos suelos limítrofes a esta parcela, según se ha descrito en los apartados previos de información, donde se sitúan edificaciones residenciales, cerrando la manzana hacia las calles Urdaneta y Martiartu, en tipología de vivienda colectiva en bloques adosados en medianera.

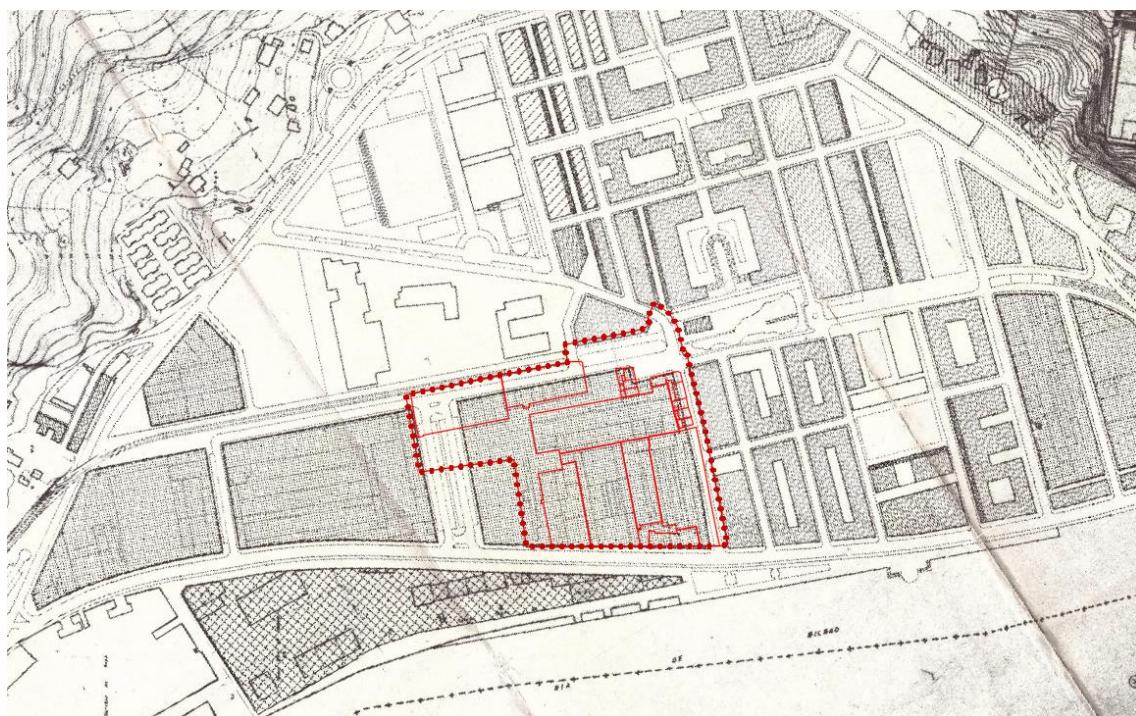
La actividad industrial lleva ocupando este emplazamiento durante un largo periodo de tiempo. Con el crecimiento de la trama urbana del barrio de Altzaga, las instalaciones han quedado circundadas por el tejido residencial, tanto al sur como al este, llegando a ocupar la parcela una posición relativamente central dentro del conjunto del núcleo. Aunque en los últimos años se ha tratado de mantener la producción industrial de la empresa, incluso llegando a formar una cooperativa por parte de los trabajadores, finalmente no ha quedado otra opción que cesar la actividad como consecuencia de las grandes deudas que se venían arrastrando.



Fotografía aérea del barrio de Altzaga, con las instalaciones de CAESA en primer término

Ante la consiguiente necesidad de proceder a la regeneración del ámbito, se ha considerado que teniendo en cuenta su ubicación y características, la vocación de estos suelos es la de integrarse en el tejido urbano de Altzaga mediante la implantación de usos residenciales y terciarios. Esta actuación ayudaría a renovar y completar la trama urbana de Altzaga, a la vez que supone una oportunidad para crear espacios de relación con la Ría. Asimismo, ante la falta de viabilidad de la actividad industrial y las fuertes cargas económicas que arrastra la empresa, unido a la costosa recuperación ambiental de los suelos, la implantación de nuevos usos urbanos puede suponer una salida a esta situación. En este sentido, la intervención urbanística que se apruebe tiene que integrar la variable económica como parte relevante de la solución adoptada.

El planeamiento municipal vigente está establecido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Erandio, tal como se ha expuesto en el capítulo 2 de la Memoria. El ámbito objeto del presente documento está clasificado principalmente como suelo urbano con uso mixto (industrial y terciario), aunque también se recoge en la ordenación la regularización y continuidad de las calles en el límite norte y este, actualmente inexistente, tal como se puede observar en el plano que se reproduce a continuación.



Extracto del plano 3.5.1. de NNSS superpuesto con edificios existentes y ámbito afectado por la modificación

En el Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo a lo que se ha descrito en el apartado 2.2. de la Memoria, se plantean tres alternativas de ordenación, con diferentes propuestas de implantación de usos, con predominio del uso residencial, aunque también con usos terciarios en alguna de las opciones. No obstante, dado el dilatado periodo de tiempo que se prevé para la revisión del planeamiento, se ha optado por promover la regeneración del ámbito mediante una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias vigentes, cuyo contenido pueda ser adoptado posteriormente por el nuevo PGOU.

De esta forma, tal como se ha indicado en la introducción, tras los estudios realizados por los agentes implicados, se ha suscrito un Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Erandio y el Administrador Concursal de CAESA con fecha de 16 de febrero de 2023, con el objeto de concretar las determinaciones urbanísticas que se pretenden desarrollar mediante la modificación de las NNSS. Así, los parámetros urbanísticos que se recogen en el Convenio son los que se reproducen a continuación:

*Segunda.- Propuesta de ordenación*

(...)

3. Los parámetros urbanísticos principales de esta iniciativa son los que a continuación se recogen, sin perjuicio de las adaptaciones o alteraciones que pudieran resultar exigibles con ocasión del procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento precisos:

- Superficie total afectada: 39.774,00 m<sup>2</sup>
  - Clasificación: Suelo urbano no consolidado
  - Calificación Global: Uso mixto (residencial / actividades económicas).
- Se prohíbe expresamente el uso comercial mayorista que sobrepase los 600 metros cuadrados de zona de venta y exposición.
- Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 58.669 m<sup>2</sup>
  - Edificabilidad urbanística por usos:
    - Uso residencial: 51.469 m<sup>2</sup>
    - Plantas altas: 50.193 m<sup>2</sup>



- *Plantas bajas: en plantas bajas no se permitirá el uso de vivienda como tal. Sí usos complementarios tales como portales, escaleras, trasteros...*

- *Uso actividades económicas: 7.200 m<sup>2</sup>*

- *Edificabilidad equipamental*

- *Alojamiento dotacional: 2.153 m<sup>2</sup> (superficie construida orientativa. Exigencia legal superficie parcela 718 m<sup>2</sup>)*

- *Uso de otras dotaciones públicas: 1.500 m<sup>2</sup>*

- *Número de viviendas: 356*

*El número de viviendas señalado podrá ser incrementado hasta un máximo de un 25% en función de la tipología finalmente adoptada, siempre dentro del límite de la edificabilidad de uso residencial indicada.*

- *Régimen (según estándares legales):*

- *Vivienda libre (60%),*

- *Vivienda protección (20%)*

- *Vivienda tasada municipal (20%)*

- *Perfil edificatorio: PB + 12 (máximo)*

- *Estándares urbanísticos:*

*Según lo establecido tanto en la Ley 2/2006, como en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.*

*Superficies orientativas a concretar en el instrumento de ordenación:*

- *Sistema General Espacios Libres: 9.573 m<sup>2</sup>*

*Sistema Local Espacios Libres: 14.152 m<sup>2</sup>*

- *Sistema General de Comunicaciones: 3.973 m<sup>2</sup>*

- *Sistema Local de Comunicaciones: 5.041 m<sup>2</sup>*

*El estándar de vegetación deberá incrementarse un 15% sobre el mínimo legal vigente hasta alcanzar las 700 unidades, que podrán ser ubicadas en el propio ámbito o en otros emplazamientos que se fijen por el ayuntamiento.*

4. *La propuesta de modificación puntual podrá optar por incorporar la ordenación pormenorizada del área o bien por remitir la misma a la figura de un Plan Especial de Ordenación Urbana que desarrolle la ordenación estructural del planeamiento general, en todo caso se deberá garantizar la viabilidad técnica y económica de la actuación.*

5. *La nueva actuación deberá contribuir a paliar los graves problemas de estacionamiento que padece el núcleo de Altzaga, y en este sentido garantizará un número de plazas de estacionamiento no inferior a 2,5 plazas por vivienda, sin incluir las exigidas respecto del uso de actividades económica, pudiendo computarse a tal fin tanto las posibilitadas en parcelas públicas.*

6. *La ordenación prevista posibilitará la ejecución de un aparcamiento subterráneo de carácter público bajo la rasante de superficies destinadas al sistema de espacios libres, con una superficie aproximada de 7.000,00 metros cuadrados construidos.*

7. *En la medida que la actuación propuesta implica el derribo de inmuebles existentes de uso residencial, las operaciones de ejecución del planeamiento deberán contemplar el realojo provisional y definitivo de sus ocupantes, sobre la premisa de una operación de permuta de vivienda por vivienda, con arreglo a los términos que se fijen en el correspondiente convenio según lo señalado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006 computándose, a su vez, las viviendas de realojo como viviendas de protección pública a efectos de cumplimiento de los estándares.*

*(...)*

Por tanto, la ordenación planteada en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias se basa en la Propuesta de ordenación del Convenio Urbanístico, aunque se han introducido ligeros ajustes sobre las previsiones iniciales en cuanto a su formalización.

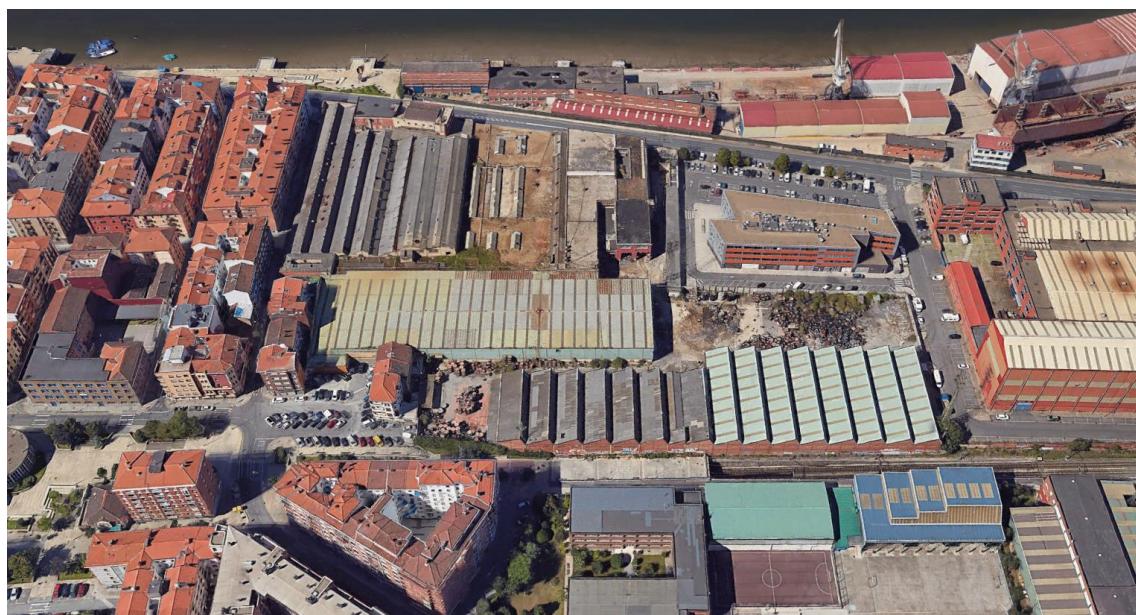


Después de la suscripción del Convenio con los parámetros indicados, se ha aprobado el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad, publicado en el BOPV nº 168, de 1 de septiembre de 2022. En su Disposición Transitoria Primera, se establece que *"todos los instrumentos de planeamiento urbanístico y ordenanzas que se aprueben inicialmente con posterioridad a la entrada en vigor de este Decreto deberán adecuarse a los requerimientos mínimos de habitabilidad establecidos en el mismo"*. En la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de CAESA se viene recogiendo la ordenación pormenorizada del ámbito. En el artículo 6 del decreto de habitabilidad, se indica que *"aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan entre sus determinaciones la ordenación pormenorizada de ámbitos de nuevos desarrollos residenciales en suelos urbanos sujetos a actuaciones integradas y en suelo urbanizable, incluirán en su memoria la justificación de que su diseño posibilita el cumplimiento de las condiciones contempladas en el Anexo I de esta norma"*. Entre estas condiciones, se deben considerar las referidas a los requisitos de soleamiento y orientación, como las que mayor incidencia tendrán en la ordenación urbanística. De esta forma, se ha procedido a la comprobación de su cumplimiento, con lo que se ha ajustado ligeramente la ordenación pormenorizada recogida en el Convenio Urbanístico. El cambio ha consistido en reducir el número de bloques lineales residenciales de 7 a 6, incrementando el número de plantas para poder incorporar la edificabilidad prevista, de tal forma que la distancia entre los mismos sea mayor y se cumpla con los requisitos de soleamiento. No obstante, la ordenación estructural, la formalización general y los parámetros urbanísticos de edificabilidad, número de viviendas, etc., se mantienen respecto al Convenio.

Durante todo el proceso de estudio y valoración de las soluciones urbanísticas para el ámbito, se han planteado diferentes alternativas, siguiendo los condicionantes y criterios expuestos, y que quedan definidos gráficamente en los planos que se recogen al final de este documento. La Alternativa 0 correspondería con la situación que define el planeamiento vigente, sin modificar. Por su parte, las Alternativas 1 y 2 recogen dos distintas opciones, con objeto de cumplir con los objetivos indicados, y aplicando algunas variaciones en las directrices de ordenación concretas.

#### 4.1. Alternativa 0

Esta alternativa consistiría en seguir con la ordenación contenida en las Normas Subsidiarias vigentes, según se viene exponiendo en el presente documento.

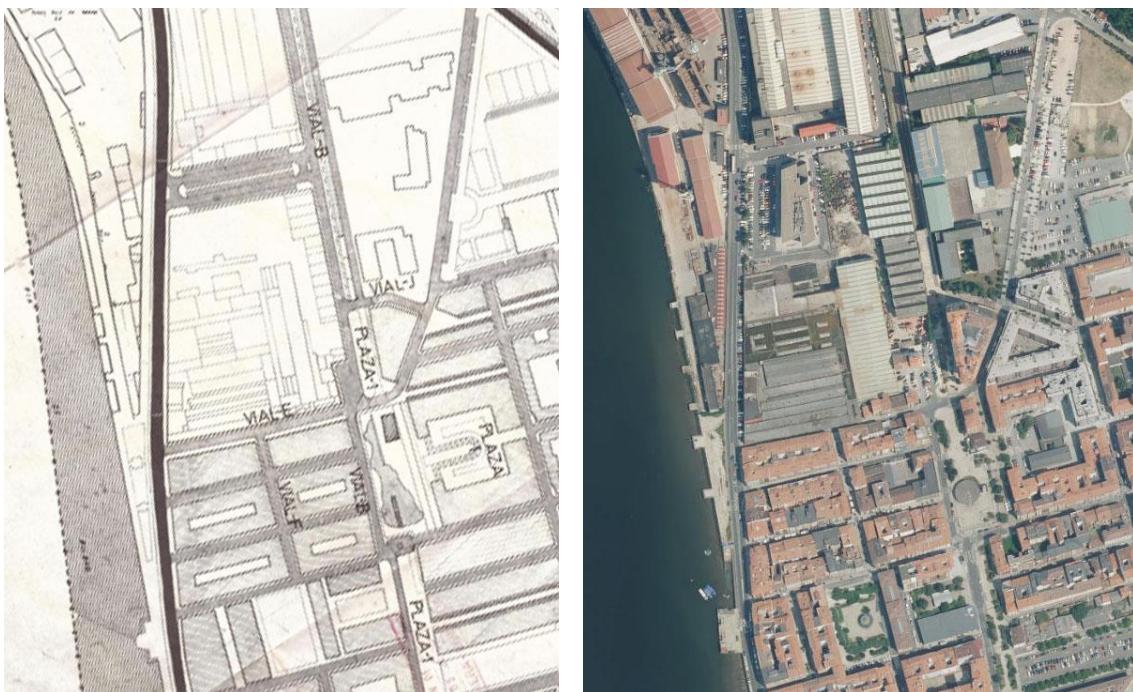


Fotografía aérea de la inserción actual del ámbito de CAESA en el tejido urbano

Tal como se ha descrito, en las Normas Subsidiarias vigentes la mayor parte del ámbito objeto del presente documento cuenta con la calificación de suelo urbano con uso mixto (industrial y terciario). Además, se define la ampliación y la regularización de las calles perimetrales, Urdaneta, Martiartu y Félix Ortún, al sur, este y norte respectivamente.

La aplicación de las determinaciones de las Normas Subsidiarias en la parcela de CAESA, únicamente permite mantener el uso de actividades económicas. Además, plantea su regularización mediante la apertura y ampliación de las calles circundantes, tal como se ha indicado. Ello supone que las edificaciones situadas en los bordes del ámbito donde se plantea la ampliación y continuidad de las calles quedan en situación de fuera de ordenación de derribo necesario.

Se considera que esta ordenación de las Normas Subsidiarias vigentes ha quedado obsoleta, y no responde a la situación actual y necesidades urbanas del municipio. Entre otras circunstancias, en la esquina noroeste del ámbito se ha ejecutado un edificio de uso terciario sin el retranqueo que se requeriría para ampliar la calle Felix Ortún en el límite norte del ámbito. Asimismo, tras el cese de la actividad de CAESA, se considera poco viable el mantenimiento del uso industrial, además de la incompatibilidad con el uso residencial circundante.



Extracto del plano 3.6.1. de NNSS de Sistema general de comunicaciones, superpuesto con ortofotografía del año 2022

En el capítulo 2 de esta Memoria se recogen los parámetros establecidos en las Normas Subsidiarias vigentes. En el plano nº 2 del presente documento, se recoge un extracto del plano 3.5.1 de calificación pormenorizada del planeamiento vigente, que constituiría la Alternativa 0 de ordenación.

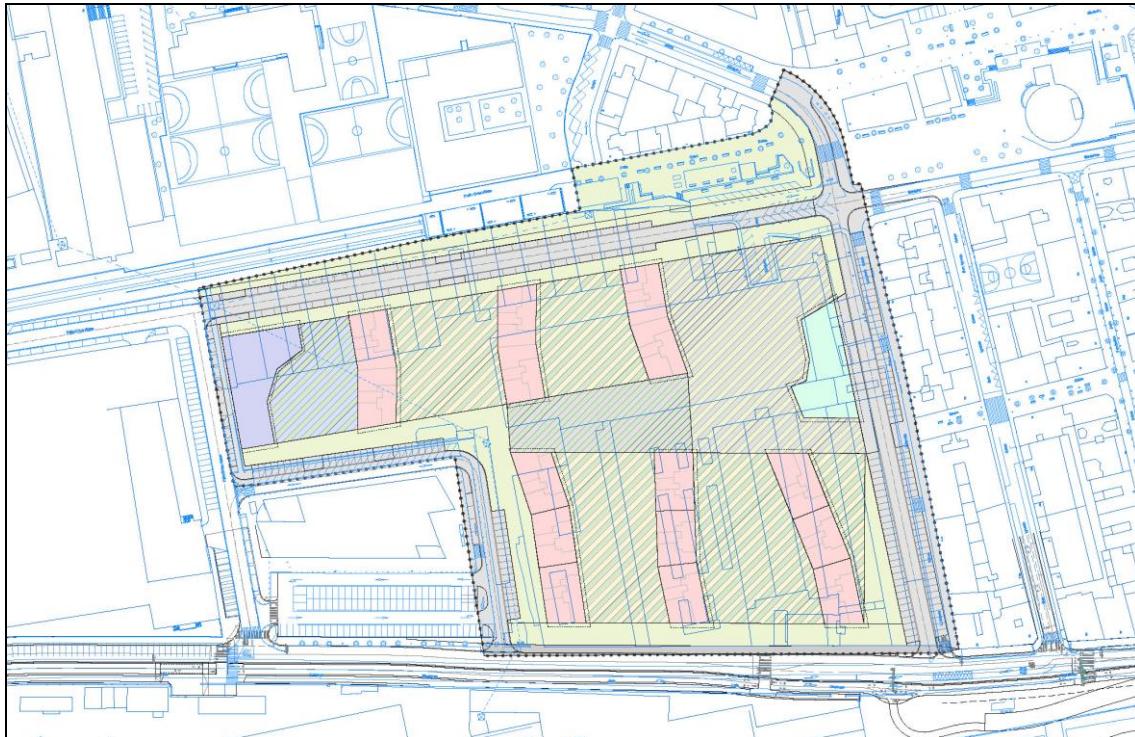
## 4.2. Alternativa 1

Esta ordenación parte de la definida en el Convenio Urbanístico, aunque se han introducido ligeros ajustes, tal como se ha indicado al principio de este capítulo.

El ámbito delimitado se ha modificado ligeramente en la parte oeste del ámbito, tal como se ha descrito en el apartado 3.1 de la Memoria. Con los límites que se han adoptado, el ámbito cuenta con una superficie total de 40.915,57 m<sup>2</sup>, lo que ha supuesto un pequeño incremento respecto a los 39.774,00 m<sup>2</sup> previstos en el Convenio.



En cuanto a la ordenación estructural, se establece el uso global mixto, residencial y terciario, con las intensidades definidas en el Convenio. De esta forma, el uso principal es el residencial, que ocupa la mayor parte del ámbito, pero se contempla también el uso terciario, aunque con menor intensidad.



Plano de Calificación pormenorizada de la Alternativa 1

Las propuestas que se vienen analizando incluyen la ordenación urbanística pormenorizada. A este respecto, se mantiene la disposición general de los usos del Convenio, planteando una serie de bloques lineales situados de forma perpendicular a la Ría. Los bloques residenciales ocupan la zona de mayor anchura de la manzana, mientras que para el uso terciario se propone un último bloque en altura, en la esquina noreste, frente al edificio terciario ya existente en la esquina noroeste, que se consolida. Como consecuencia de la aplicación de los requisitos de soleamiento y orientación del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad, se ha reducido el número de bloques residenciales a 6 respecto a los 7 previstos inicialmente, tal como se ha indicado en la introducción del presente capítulo. Esto permite que las distancias entre los bloques sean mayores, y cumplir así con las horas de sol mínimas exigidas en las fachadas sureste, sur y suroeste en el solsticio de invierno.

Por otro lado, se ha incluido otro ligero ajuste en relación al gran espacio público previsto frente a la Ría. Debido a que en el frente de la Ría todavía se mantienen una serie de edificaciones, se ha planteado trasladarlo hacia el interior del ámbito, de tal manera que tenga una relación directa con la calle central de Altzaga y el espacio de la estación del Metro.

Con este esquema de ordenación, se disponen en la mitad este, tres bloques residenciales (SZR-1.1, SZR-1.2 y SZR-1.3), con el bloque terciario (SZT-1) en el extremo norte. Se trata de bloques lineales, situados de forma transversal a la Ría, permitiendo la permeabilidad con la trama urbana de Altzaga. En el extremo sur de esta parte este del ámbito, se dispone la reserva de suelo para el equipamiento comunitario destinado a la dotación legalmente exigida de alojamientos dotacionales. A su vez, en la mitad oeste se disponen tres bloques residenciales (SZR-2.1, SZR-2.2 y SZR-2.3), distribuidos igualmente de forma transversal a la Ría. Con esta distribución de usos se persigue una transición



entre los usos residenciales al sur e industriales al norte del núcleo de Altzaga, mediante la disposición intermedia de los usos terciarios.

Las dos partes, este y oeste, se dividen por el eje que da continuidad a Ibarra Kalea, que se dispone en paralelo a la Ría. En la mitad este los bloques son más cortos, de unos 45 metros de longitud, y se plantean con una altura de PB+10. Por su parte, los bloques de la parte oeste son más largos, con unos 65 metros de media, y en este caso se plantea que sean escalonados, con PB+8 en la zona que da frente a la Ría, PB+10 en el centro y PB+12 al interior de la mazana (PB+8+2+2).

Las zonas entre los bloques se destinan a espacios libres, con garajes en las plantas bajo rasante asociados a los bloques residenciales. Por su parte, el espacio libre de la esquina entre las calles Martiartu y Urdaneta se destinará en plantas sótano a garaje público.

Mediante la disposición de todas estas plantas bajo rasante se plantea dar solución a la deficiencia de aparcamientos que existe en el núcleo de Altzaga, siguiendo el estándar señalado en el convenio de 2,5 plazas por vivienda, sin incluir las exigidas respecto del uso de actividades económicas, pudiendo computarse a tal fin las posibilitadas en parcelas públicas.



Infografía de la propuesta de la Alternativa 1

Con la ordenación propuesta, además de acoger los usos urbanísticos previstos, se da cumplimiento también a los estándares dotacionales exigidos tanto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LSU), así como en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos (DEU).

Entre los usos dotacionales, se encuentra la antes referida dotación de alojamientos dotacionales. Para este uso, se debe prever una dotación de 1,5 m<sup>2</sup> por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial, al contar el municipio de Erandio con una población superior a 20.000 habitantes (artículo 81.1 de la LSU y artículo 5.1.b del DEU). Para ello, se reserva una parcela de 725,01 m<sup>2</sup> en el extremo sur del ámbito, tal como se ha indicado antes.



En cuanto a la reserva de espacios libres, por una parte, se encuentran los sistemas generales, para los que se deben prever 5 m<sup>2</sup> de superficie por habitante, considerando un habitante por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie construida destinada a uso de vivienda (artículo 78 de la LSU y artículo 5.1.a del DEU). Esta reserva se sitúa repartida en los espacios entre los bloques, donde se posibilita el uso de garaje en planta bajo rasante.

Por otra parte, se debe reservar una superficie de espacios libres para la red de sistemas locales. De acuerdo al artículo 105.4 de la LSU, en las modificaciones de planeamiento se debe reservar a este fin una dotación superficial mínima de 5 metros cuadrados por cada habitante. A su vez, según el artículo 6.1.a del Decreto 123/2012, se debe destinar a este uso el 15% de la superficie total del área excluidos los sistemas generales. Esta reserva ocupa el resto de espacios libres del ámbito. Incluye el gran espacio libre de relación, donde se sitúa un aparcamiento público bajo rasante.

Otra de las dotaciones que deben ser considerados es el referido a los aparcamientos. La dotación de aparcamientos prevista es superior a la legalmente establecida, por ser una de las condiciones incluidas en el Convenio Urbanístico en el que se recogen los parámetros para el ámbito. Tal como se ha indicado antes, como una de las condiciones del Convenio, con la nueva actuación se deberá contribuir a paliar los graves problemas de estacionamiento que padece el núcleo de Altzaga, y en este sentido garantizará un número de plazas de estacionamiento no inferior a 2,5 plazas por vivienda, sin incluir las exigidas respecto del uso de actividades económica, pudiendo computarse a tal fin las posibilitadas en parcelas públicas. De esta forma, se han previsto garajes en las plantas bajo rasante de las dotaciones de espacios libres, tal como se ha descrito antes, llegando con ello a la dotación indicada. Aplicando el mencionado módulo sobre las viviendas previstas, resultaría un mínimo de plazas requerido de 1.125 (2,5 plazas por 450 vivienda). En la ordenación propuesta, entre las plazas situadas en las plantas bajo rasante, excepto en la subzona terciaria, y los espacios públicos, se llegaría a un total de 1.263 plazas de aparcamiento.

En los planos de la serie con referencia O-1 del presente documento, se recoge la definición gráfica de la propuesta de esta Alternativa 1. En el siguiente cuadro se recoge la cuantificación de la subzonificación de esta propuesta.

SUBZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS											ALTERNATIVA 1	
Subzona	Superficie subzona			Edificabilidad					Ocupación		Nº Viv.	Nº Aparc.
	m <sup>2</sup>	% s/Total	% sin SG	m <sup>2</sup> B.R.	m <sup>2</sup> PB O.U.	m <sup>2</sup> PB Resid.	m <sup>2</sup> PA Resid.	m <sup>2</sup> SR Resid.	%	m <sup>2</sup>	% parc.	
<b>SISTEMAS GENERALES</b>												
SGEL-1 SG Esp. Libres 1	1.303,30	3,19%										
SGEL-2 SG Esp. Libres 2	1.829,87	4,47%										
SGEL-3 SG Esp. Libres 3	1.628,29	3,98%										
SGEL-4 SG Esp. Libres 4	1.755,37	4,29%										
SGEL-5 SG Esp. Libres 5	2.216,03	5,42%										
SGEL-6 SG Esp. Libres 6	2.594,22	6,34%										
SGEL-7 SG Esp. Libres 7	628,27	1,54%										
SGCV-1SG Com. Vía. 1	631,29	1,54%										
SGEC-1SG Equi. Com.1	725,01	1,77%		1.450		725		2.175		725,01	100%	-
Total	13.311,65	32,53%		1.450		725		2.175	-	725,01		30
<b>DOTACIONES DE LA RED PÚBLICA DE SISTEMAS LOCALES</b>												
SLEL-1 SL Esp. Libres 1	3.656,76	8,94%	13,25%	-								
SLEL-2 SL Esp. Libres 2	1.551,73	3,79%	5,62%	-								
SLEL-3 SL Esp. Libres 3	4.398,27	10,75%	15,93%	8.797								250
SLEL-4 SL Esp. Libres 4	1.780,77	4,35%	6,45%	-								
SLEL-5 SL Esp. Libres 5	507,29	1,24%	1,84%	-								

SUBZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS ALTERNATIVA 1

Subzona	Superficie subzona			Edificabilidad					Ocupación			Nº Viv.	Nº Aparc.
	m <sup>2</sup>	% s/Total	% sin SG	m <sup>2</sup> B.R.	m <sup>2</sup> PB O.U.	m <sup>2</sup> PB Resid.	m <sup>2</sup> PA Resid.	m <sup>2</sup> SR Resid.	%	m <sup>2</sup>	% parc.		
SLEL-6 SL Esp. Libres 6	1.306,69	3,19%	4,73%	-					-	-	-	-	-
Total	13.201,51	32,27%	47,82%	8.797					-	-	-	-	250
<b>SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES VIARIAS</b>													
SLCV-1 SL Com. Viar. 1	4.074,98	9,96%	14,76%	-					-	-	-	-	80
SLCV-2 SL Com. Viar. 2	2.452,21	5,99%	8,88%	-					-	-	-	-	50
SLCV-3 SL Com. Viar. 3	1.974,68	4,83%	7,15%	-					-	-	-	-	50
Total	8.501,87	20,78%	30,80%	-					-	-	-	-	180
<b>PARCELAS RESIDENCIALES</b>													
SZR-1.1 SZ Residen. 1.1	665,06	1,63%	2,41%	4.220	497	168	6.597	6.765	11,63%	665,06	100%	60	108
SZR-1.2SZ Residen. 1.2	665,17	1,63%	2,41%	4.221	497	168	6.598	6.766	11,63%	665,17	100%	60	108
SZR-1.3SZ Residen. 1.3	665,17	1,63%	2,41%	4.221	497	168	6.598	6.766	11,63%	665,17	100%	60	108
SZR-2.1SZ Residen. 2.1	1.015,51	2,48%	3,68%	6.220	759	257	10.095	10.352	17,79%	1.015,51	100%	90	159
SZR-2.2 SZ Residen. 2.2	998,10	2,44%	3,62%	6.114	747	251	9.873	10.124	17,41%	998,10	100%	90	156
SZR-2.3 SZ Residen. 2.3	1.048,47	2,56%	3,80%	6.422	783	265	10.431	10.696	18,38%	1.048,47	100%	90	164
Total	5.057,48	12,36%	18,32%	31.419	3.781*	1.276	50.193	51.469	88,47%	5.057,48	100%	450	803
<b>PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS</b>													
SZR-1 SZ Terciaria 1	843,06	2,06%	3,05%	4.293		843	6.357	7.200	11,53%	843,06	100%	-	110
Total	843,06	2,06%	3,05%	4.293		843	6.357	7.200	11,53%	843,06	100%	-	110
<b>TOTAL ÁMBITO</b>													
Total	40.915,57	100,00%		45.958	3.781*	2.119	56.550	64.626	100%	6.625,55		450	1.373
Total sin SG	27.603,92		100,00%	35.712				62.450*					

\* La edificabilidad de otros usos (O.U.) en planta baja (PB) de las subzonas residenciales incluye la correspondiente a las dotaciones públicas: 1.500 m<sup>2</sup>

En lo que se refiere a los estándares dotacionales, tal como se ha indicado antes, con la ordenación propuesta se da cumplimiento a las exigencias legales, tanto de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, así como en el Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. El cálculo se realiza a partir de los parámetros generales del ámbito, que se resumen en el siguiente cuadro:

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		ALTERNATIVA 1
<b>Superficie Total</b> del ámbito		40.915,57
<b>Superficie Total</b> del ámbito <b>excluidos los Sistemas Generales</b>		27.603,92
<b>Edificabilidad Sobre Rasante</b> , incluido dotaciones públicas		64.626
<b>Edificabilidad Bajo Rasante</b> , incluido dotaciones públicas		45.958
<b>Edificabilidad Total</b> , incluido dotaciones públicas		110.584
<b>Edificabilidad Sobre Rasante</b> , sin incluir dotaciones públicas		60.950
<b>Edificabilidad Bajo Rasante</b> , sin incluir dotaciones públicas		35.712
<b>Edificabilidad Total</b> , sin incluir dotaciones públicas		96.662
<b>Edificabilidad de uso Residencial</b> de vivienda		51.469
Edificabilidad de uso Residencial <b>Existente</b>		-3.135
<b>Incremento</b> Edificabilidad de uso <b>Residencial de vivienda</b>		48.334
<b>Edificabilidad de uso Actividades Económicas</b>		7.200
Edificabilidad de uso Actividades Económicas <b>Existente</b>		-32.233
<b>Incremento</b> Edificabilidad de uso <b>Actividades Económicas</b>		-25.033



PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	ALTERNATIVA 1
Edificabilidad Total Sobre Rasante, sin incluir dotaciones públicas	60.950
Edificabilidad Sobre Rasante Total Existente	-35.368
<b>Incremento Edificabilidad Sobre Rasante Total</b>	<b>25.583</b>

En la tabla anterior se recoge la edificabilidad correspondiente a los diferentes usos, tanto la de dotaciones públicas como la de usos privativos. Entre las dotaciones públicas se ha considerado la edificabilidad prevista en el Convenio Urbanístico para este uso, con un mínimo de 1.500 m<sup>2</sup>, ubicada en las plantas bajas de los edificios residenciales destinadas a otros usos (O.U.), o la edificabilidad de 2.175 m<sup>2</sup> destinada a los alojamientos dotacionales, superior al mínimo de 2.153 m<sup>2</sup> planteado en el Convenio Urbanístico, que se sitúa en una subzona específica para este uso.

Esta edificabilidad de dotaciones públicas se descuenta de la edificabilidad total del ámbito, y se calcula el incremento de edificabilidad considerando tanto la correspondiente a la de actividades económicas como la residencial existente. De esta forma, resulta un incremento de edificabilidad de 25.583 m<sup>2</sup>c, siendo el incremento de uso residencial de vivienda de 48.334 m<sup>2</sup>c, y la disminución de la edificabilidad destinada a actividades económicas (industrial y terciaria) de 25.033 m<sup>2</sup>c.

En cuanto a las edificaciones bajo rasante, donde se ubican los aparcamientos, se han previsto sobre diferentes subzonas. Por una parte, se sitúan sobre las subzonas destinadas a la edificación, tanto residencial como terciaria; y por otra parte, en las subzonas destinadas a espacios libres. En este segundo caso, se plantea su materialización bajo la figura del complejo inmobiliario previsto en el 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. En su artículo 26.5, se establece que *“cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación”*.

Respecto a esta disposición del uso privativo del subsuelo, al margen del carácter demanial del suelo, se diferencian dos tipos de subzonas. Por una parte, se define la edificabilidad bajo rasante en los sistemas generales de espacios libres, que queda vinculada a la de carácter privativo de las subzonas residenciales y terciarias. Por otra parte, la edificabilidad bajo rasante de los sistemas locales de espacios libres, que tendrán carácter público, de tal forma que se da cumplimiento al condicionante del artículo 6.4 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, donde se indica que, refiriéndose a las dotaciones públicas locales, *“podrán ser computables a los efectos del estándar previsto en los puntos 1.a) y 1.b.1) del apartado primero de este artículo, las superficies dotacionales públicas en que el planeamiento urbanístico establezca en su subsuelo usos de aparcamiento público, infraestructuras de servicio público como redes viarias y ferroviarias, y otras asimilables de dominio público. En tal caso, el citado aparcamiento así como las mencionadas infraestructuras mantendrán permanentemente su carácter demanial”*.

En lo que se refiere a la edificabilidad sobre rasante, se han diferenciado las subzonas de uso característico residencial y las de uso característico terciario. Dentro del uso residencial quedan englobados tanto las subzonas que se destinan a las viviendas de protección pública, como las de viviendas libre. En cuanto a la subzona de uso terciario, en esta se podrán plantear diferentes actividades económicas de carácter terciario (turístico, hotelero, apartamentos, oficina, comercial, etc.), y también equipamiento comunitario privado (deportivo, docente, asistencial, sanitario, alojamiento en colegios mayores, residencia, etc.). La concreción y regulación de estos usos se detallará en las siguientes fases de formulación y tramitación del plan, que contendrá las normas urbanísticas específicas para el área de CAESA.



Bajo estos criterios, la ordenación se ha elaborado con la comprobación del cumplimiento de los estándares dotacionales establecidos legalmente, tanto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LSU), así como en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos (DEU). En el siguiente cuadro se resume la forma en que se da cumplimiento a estas normas, que igualmente, se definirá con mayor detalle en las siguientes fases de formulación y tramitación del plan.

ESTÁNDARES DE DOTACIONES	PARÁM.	NORMA	PROP.
<b>LSU. Artículo 77.- Límites a la edificabilidad urbanística</b>			
Artic. 77.1.- (...) áreas de suelo urbano consolidado (...) actuaciones integradas con uso predominantemente residencial, la <b>edificabilidad física máxima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas (...) máximo 2,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b> , sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales [de dotaciones públicas, art. 3.1 D. 123/2012]	27.603,92	63.489	60.950
<b>DEU. Artículo 3.- Cumplimiento de los estándares de edificabilidad máxima y mínima</b>			
Art. 3.1.- (...) edificabilidad residencial máximos y mínimos establecidos en el artículo 77 de la Ley 2/2006 se realizará calculando la relación prevista entre la edificabilidad urbanística residencial atribuida por la ordenación y la superficie del área o sector. En el cómputo de dicha superficie <b>se restará la superficie de suelo destinado a dotaciones públicas de la red de sistemas generales</b> , (...)			
Art. 3.3.- (...), para el cálculo de las superficies se podrán deducir las superficies de suelo incluidas en el área o sector y que <b>no puedan ser objeto de edificación por aplicación de la normativa sectorial</b> .			
<b>LSU. Artículo 78.- Estándares (...) dotaciones públicas de la red de sistemas generales</b>			
Art. 78.1.- La <b>ordenación estructural</b> (...) dotaciones públicas de la <b>red de espacios libres para el uso de zonas verdes y parques</b> (...) cinco metros cuadrados por habitante	48.334 51.469	9.666,86 10.293,80	11.955,35
Art. 78.2.- (...) un habitante por 25 metros cuadrados de superficie construida destinada al uso de vivienda en suelo urbano y urbanizable			
<b>DEU. Artículo 5.- Estándares (...) dotaciones públicas de la red de sistemas generales</b>			
Art. 5.1.- Dentro de la red dotacional de sistemas generales (...) la ordenación estructural deberá contemplar, como mínimo y para el conjunto del término municipal, los siguientes estándares:			
a) 5 metros cuadrados de superficie por habitante o por cada 25 m <sup>2</sup> construidos de uso residencial, con destino a <b>espacios libres y parques urbanos</b> , en ambos casos, de titularidad pública.			
<b>LSU. Artículo 80.- Estándares (...) viviendas (...) protección pública</b>			
Art. 80.2.- (...) suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas (...) como mínimo el 40% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto a la previamente materializada (...) mínimo del 20% (...) viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado.	48.334	9.667 (P) 9.667 (T)	
Art. 80.4.- (...) se realizará individualmente por cada sector, área o unidad de ejecución, salvo que el planeamiento general establezca en su <b>revisión las determinaciones para cumplir de forma diferente</b> (...). En este último supuesto será necesario que el departamento de la Administración autónoma competente en materia de vivienda <b>autorice la opción</b>			
<b>LSU. Artículo 81.- Estándares y cuantías mínimas de reservas para alojamientos rotacionales</b>			
Art. 81.1.- (...) municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes deberá calificar en ámbitos de uso predominantemente residencial con destino a alojamientos dotacionales una superficie de suelo no inferior a 1,5 metros cuadrados por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial o, en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento, o, en su caso, un porcentaje que dé lugar, al menos, a dos parcelas independientes.	48.334	725,01	725,01
<b>DEU. Artículo 5.- Estándares (...) dotaciones públicas de la red de sistemas generales</b>			
Art. 5.1.- Dentro de la red dotacional de sistemas generales (...) la ordenación estructural deberá contemplar, como mínimo y para el conjunto del término municipal, los siguientes estándares:			
b) (...) municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes, entre 1,5 y 2,5			



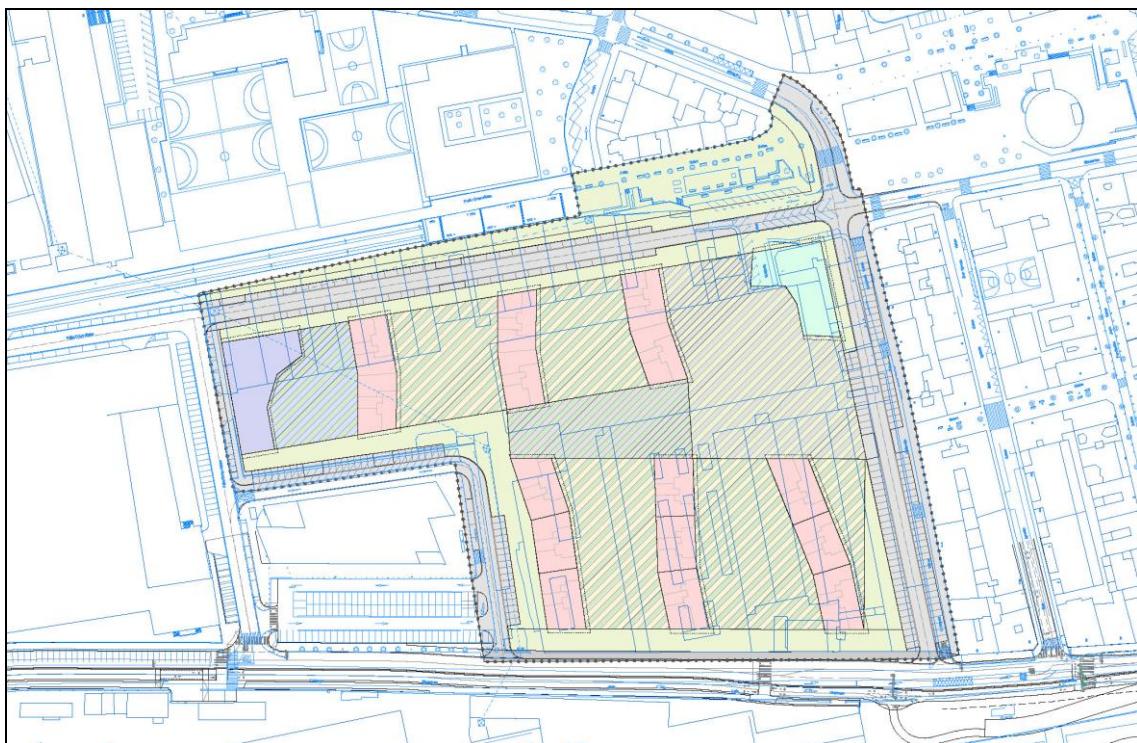
ESTÁNDARES DE DOTACIONES	PARÁM.	NORMA	PROP.
metros cuadrados de suelo con destino a <b>alojamientos dotacionales</b> , por cada incremento de 100 m <sup>2</sup> construidos de uso residencial o (...)			
<b>LSU. Artículo 105.- Límites de las modificaciones y revisiones (...)</b>			
(...) <b>sistema local de espacios libres en el propio ámbito</b> de la actuación aportando a este fin una dotación superficial mínima de 5 metros cuadrados por cada habitante, según la regla establecida en el artículo 78. En suelo urbano, (...) no fuese materialmente posible o no resultase adecuado (...), podrá ser admitido el incremento de la edificabilidad urbanística propuesta si la modificación se sitúa en un área con una dotación local de espacios libres excedentaria de modo que pueda compensar íntegramente el déficit dotacional generado por el nuevo desarrollo.	48.334	9.666,86	13.201,51
<b>DEU. Artículo 6.- Estándares (...) red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad</b>			
Art. 6.1.- En el <b>suelo urbano no consolidado</b> de uso predominantemente <b>residencial</b>			
Art. 6.1.a. <b>Zonas verdes y espacios libres</b> : 15% de la superficie total del área excluidos los sistemas generales	27.603,92	4.140,59 (1)	13.201,51
Pudiendo destinarse una extensión máxima del 1,5% a plazas públicas de aparcamiento			
Art. 6.1.b. <b>Otras dotaciones públicas locales</b>			
1) 5 m <sup>2</sup> s/25m <sup>2</sup> t SR	25.583	5.116,51 (1)	
1) 5 m <sup>2</sup> t/25m <sup>2</sup> t SR (no computará como tal edificabilidad urbanística)			
<b>Total cesión de suelo de dotaciones públicas (1)</b>			
Art. 6.1.c. <b>Aparcamiento</b> de vehículos: 0,35 plazas/25m <sup>2</sup> t SR de uso residencial, en parcelas titularidad privada	51.469	721	803
Art. 6.1.d. Para <b>vegetación</b> : 1 arbol por cada vivienda o por cada 100 metros de construcción	450	450	450
Art. 6.2.b. Cuando el uso predominante sea el terciario, se reservarán, como mínimo, 0,35 plazas de <b>aparcamiento</b> por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas, en parcelas de titularidad privada.	7.200	101	110
Art. 6.3. Los estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado tanto en actuación o actuaciones integradas como de dotación, <b>se calcularán sobre el incremento de la edificabilidad urbanística</b> respecto de la previamente materializada (ver art. 2 D123/2012)			
Art. 6.4. <b>Podrán ser computables</b> a los efectos del estándar previsto en los puntos 1.a) y 1.b.1) del apartado primero de este artículo, las <b>superficies dotacionales públicas en que el planeamiento urbanístico establezca en su subsuelo usos de aparcamiento público, infraestructuras de servicio público como redes viarias y ferroviarias, y otras asimilables de dominio público</b> . En tal caso, el citado aparcamiento así como las mencionadas infraestructuras mantendrán permanentemente su carácter demanial.			

Por tanto, tal como se refleja en el anterior cuadro, con las subzonas previstas en la Alternativa 1 se cumpliría con las reservas dotacionales legalmente exigidas.

### 4.3. Alternativa 2

Además de la solución planteada en la Alternativa 1, durante el transcurso de la elaboración de la propuesta de ordenación se han analizado diferentes opciones. Entre estas, la que se describe a continuación como Alternativa 2, que dentro de la solución urbanística que se propone para la zona, recoge unas variaciones que pueden también dar respuesta a los objetivos que se persiguen.

La ordenación de la Alternativa 2 sigue los mismos criterios que la anterior Alternativa 1, que son los establecidos en el Convenio Urbanístico, expuestos al principio de este capítulo. La delimitación del ámbito se mantiene, con una superficie total de 40.915,57 m<sup>2</sup>, y en la ordenación estructural se establece el uso global mixto residencial y terciario, con las intensidades definidas en el Convenio, con el uso principal residencial, y uso terciario con menor intensidad.



Plano de Calificación pormenorizada de la Alternativa 2

Los criterios generales de ordenación pormenorizada del ámbito también quedan establecidos desde el inicio, por lo que la subzonificación básica se tiene que mantener en relación a la anterior Alternativa 1. Por tanto, se plantea la continuación de las calles perimetrales que delimitan la manzana, con bloques residenciales dispuestos transversalmente a la ría, con tipología lineal y espacios abiertos entre los mismos, con un gran espacio libre que conecta con la parte central del núcleo urbano, etc.

Tal como se ha descrito en el apartado anterior, durante la elaboración de la propuesta de ordenación se ha analizado la disposición de los edificios, calculando las distancias de separación para que se cumpla con las condiciones de soleamiento. Los edificios residenciales son bloques lineales en altura, por lo que el cumplimiento de las condiciones de soleamiento supone que su disposición apenas pueda variar, puesto que una reducción de la distancia de separación supondría el incumplimiento de la norma. Así, en esta Alternativa 2 se mantiene la misma disposición de los bloques residenciales y del edificio terciario que en la Alternativa 1.

Por su parte, el edificio de alojamientos dotacionales cuenta con una altura de planta baja y dos plantas altas, por lo que la afección de sus sombras arrojadas es menor que los otros edificios, lo que permite una mayor flexibilidad para su ubicación con cumplimiento de las condiciones de soleamiento. De esta forma, como opciones alternativas de ordenación, se han planteado diferentes ubicaciones para este edificio de alojamientos dotacionales. Entre las ubicaciones analizadas, está la que se propone en esta Alternativa 2. En esta opción se propone situar el edificio de alojamientos dotacionales en la esquina opuesta a la de la Alternativa 1. No obstante, se mantiene el resto de determinaciones urbanísticas, como la superficie de la subzona destinada a este equipamiento, la edificabilidad sobre rasante y bajo rasante, número de plantas, etc.

La diferente ubicación del edificio de alojamientos dotacionales, supone unos ligeros cambios en las subzonas colindantes. Se trata de subzonas destinadas a sistemas locales de vialidad y de espacios libres, cuyas superficies se ven ligeramente modificadas. Sin embargo, son pequeños cambios que no afectan a las determinaciones urbanísticas principales.



Infografía de la propuesta de la Alternativa 2

Igualmente que con la Alternativa 1, con la ordenación propuesta en esta Alternativa 2, además de acoger los usos previstos, también se debe dar cumplimiento a los estándares urbanísticos exigidos tanto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LSU), así como en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos (DEU). Así, al mantener gran parte de la disposición de las subzonas y de los edificios, se sigue cumpliendo con dichos estándares.

En los planos de la serie con referencia O-2 del presente documento, se recoge la definición gráfica de la propuesta de esta Alternativa 2. En el siguiente cuadro se recoge la cuantificación de la subzonificación de esta propuesta.

SUBZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS										ALTERNATIVA 2			
Subzona	Superficie subzona			Edificabilidad					Ocupación		Nº Viv.	Nº Aparc.	
	m <sup>2</sup>	% s/Total	% sin SG	m <sup>2</sup> B.R.	m <sup>2</sup> PB O.U.	m <sup>2</sup> PB Resid.	m <sup>2</sup> PA Resid.	m <sup>2</sup> SR Resid.	%	m <sup>2</sup>	% parc.		
<b>SISTEMAS GENERALES</b>													
SGEL-1 SG Esp. Libres 1	1.303,30	3,19%								-	-	-	-
SGEL-2 SG Esp. Libres 2	1.829,87	4,47%								-	-	-	-
SGEL-3 SG Esp. Libres 3	1.628,29	3,98%								-	-	-	-
SGEL-4 SG Esp. Libres 4	1.755,37	4,29%								-	-	-	-
SGEL-5 SG Esp. Libres 5	2.216,03	5,42%								-	-	-	-
SGEL-6 SG Esp. Libres 6	2.594,22	6,34%								-	-	-	-
SGEL-7 SG Esp. Libres 7	628,27	1,54%								-	-	-	-
SGCV-1SG Com. Via. 1	631,29	1,54%								-	-	-	-

SUBZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS ALTERNATIVA 2

Subzona	Superficie subzona			Edificabilidad					Ocupación			Nº Viv.	Nº Aparc.
	m <sup>2</sup>	% s/Total	% sin SG	m <sup>2</sup> B.R.	m <sup>2</sup> PB O.U.	m <sup>2</sup> PB Resid.	m <sup>2</sup> PA Resid.	m <sup>2</sup> SR Resid.	%	m <sup>2</sup>	% parc.		
SGEC-1SG Equi. Com.1	725,01	1,77%		1.450		725		2.175		725,01	100%	-	30
Total	13.311,65	32,53%		1.450		725		2.175	-	725,01		-	30

## DOTACIONES DE LA RED PÚBLICA DE SISTEMAS LOCALES

SLEL-1 SL Esp. Libres 1	3.656,76	8,94%	13,25%	-						-	-	-	-
SLEL-2 SL Esp. Libres 2	1.650,38	4,03%	5,98%	-						-	-	-	-
SLEL-3 SL Esp. Libres 3	4.398,27	10,75%	15,93%	8.797						-	-	-	250
SLEL-4 SL Esp. Libres 4	1.780,77	4,35%	6,45%	-						-	-	-	-
SLEL-5 SL Esp. Libres 5	507,29	1,24%	1,84%	-						-	-	-	-
SLEL-6 SL Esp. Libres 6	1.306,69	3,19%	4,73%	-						-	-	-	-
Total	13.300,16	32,51%	48,18%	8.797						-	-	-	250

## SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES VIARIAS

SLCV-1 SL Com. Viar. 1	3.976,32	9,72%	14,40%	-						-	-	-	80
SLCV-2 SL Com. Viar. 2	2.452,21	5,99%	8,88%	-						-	-	-	50
SLCV-3 SL Com. Viar. 3	1.974,68	4,83%	7,15%	-						-	-	-	50
Total	8.403,22	20,54%	30,44%	-						-	-	-	180

## PARCELAS RESIDENCIALES

SZR-1.1 SZ Residen. 1.1	665,06	1,63%	2,41%	4.220	497	168	6.597	6.765	11,63%	665,06	100%	60	108
SZR-1.2SZ Residen. 1.2	665,17	1,63%	2,41%	4.221	497	168	6.598	6.766	11,63%	665,17	100%	60	108
SZR-1.3SZ Residen. 1.3	665,17	1,63%	2,41%	4.221	497	168	6.598	6.766	11,63%	665,17	100%	60	108
SZR-2.1SZ Residen. 2.1	1.015,51	2,48%	3,68%	6.220	759	257	10.095	10.352	17,79%	1.015,51	100%	90	159
SZR-2.2 SZ Residen. 2.2	998,10	2,44%	3,62%	6.114	747	251	9.873	10.124	17,41%	998,10	100%	90	156
SZR-2.3 SZ Residen. 2.3	1.048,47	2,56%	3,80%	6.422	783	265	10.431	10.969	18,38%	1.048,47	100%	90	164
Total	5.057,48	12,36%	18,32%	31.419	3.781*	1.276	50.193	51.469	88,47%	5.057,48	100%	450	803

## PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

SZR-1 SZ Terciaria 1	843,06	2,06%	3,05%	4.293		843	6.357	7.200	11,53%	843,06	100%	-	110
Total	843,06	2,06%	3,05%	4.293		843	6.357	7.200	11,53%	843,06	100%	-	110

## TOTAL ÁMBITO

Total	40.915,57	100,00%		45.958	3.781*	2.119	56.550	64.626	100%	6.625,55		450	1.373
Total sin SG	27.603,92		100,00%	35.712				62.450*					

\* La edificabilidad de otros usos (O.U.) en planta baja (PB) de las subzonas residenciales incluye la correspondiente a las dotaciones públicas: 1.500 m<sup>2</sup>

En lo que se refiere a los estándares dotacionales, tal como se ha indicado antes y al igual que en la Alternativa 1, con la ordenación propuesta en la Alternativa 2 también se da cumplimiento a las exigencias legales, tanto de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, así como en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. Tanto los parámetros generales del ámbito a partir de los cuales se realizan los cálculos, así como los resultados obtenidos, son los mismos que en la Alternativa 1, por lo que se remite al capítulo anterior para el conocimiento del cumplimiento de los estándares dotacionales, también con la Alternativa 2.



## 5. CONCLUSIÓN

Tal como se expone en la presente Memoria, tras el cese definitivo de la actividad industrial de CAESA, se requiere de la renovación y regeneración de los suelos ocupados por dicha empresa en el barrio de Altzaga. Para ello, se ha suscrito un Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y el Administrador Concursal de CAESA, con el objeto de concretar las determinaciones urbanísticas que permitan dicha transformación. Bajo las determinaciones establecidas en el convenio y siguiendo las previsiones del Avance del PGOU, cuya elaboración se inició anteriormente, se plantea la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, cuya propuesta de ordenación preliminar o borrador del plan se recoge en el presente documento.

En una primera parte de este documento, se ha recogido un resumen de los datos de partida y la información urbanística que condiciona la ordenación, como son las determinaciones del planeamiento vigente y en revisión, las características del ámbito, de las parcelas y las edificaciones que se incluyen. Posteriormente se han expuesto las opciones de modificación planteadas, describiendo sus características principales y recogiendo los cuadros de subzonificación pormenorizada resultantes de la ordenación reflejada gráficamente en planos.

La Alternativa 0 sería la resultante de continuar con el planeamiento vigente, que consistiría en el mantenimiento del uso industrial de la parcela, que no responde a las necesidades del municipio y a sus objetivos de evolución urbana, y no permitirían la regeneración de los suelos de CAESA, motivo por el que se propone su modificación.

En la Alternativa 1 para la modificación puntual, se sigue la ordenación prevista en el Convenio Urbanístico antes referido, introduciendo unos ligeros ajustes. Estos ajustes responden principalmente al cumplimiento de los requisitos establecidos en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad. Asimismo, se traslada el gran espacio libre del ámbito desde el frente de la Ría hacia el lado del núcleo urbano, para así reforzar el eje central de espacios públicos que vertebran el tejido de Altzaga.

Aunque se considera que la Alternativa 1 es la que mejor se adapta a las necesidades detectadas, también se han analizado otras opciones para dar solución urbanística al ámbito. Como Alternativa 2 se recoge una de estas opciones, consistente en trasladar el alojamiento dotacional a la esquina entre las calles Urdaneta y Martiartu. Esta opción se considera menos adecuada que la anterior, puesto que entorpece la relación y comunicación entre los espacios libres existentes en el núcleo de Altzaga y las propuestas en esta modificación, por lo que se propone que se descarte a favor de la Alternativa 1.

El presente documento constituye la propuesta de ordenación preliminar de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Erandio en el Área Industrial CAESA. En las siguientes fases se definirá con mayor detalle la ordenación de la alternativa seleccionada, y se procederá a la tramitación urbanística y aprobación administrativa del plan. Durante ese proceso se introducirán los ajustes necesarios para la definición de la ordenación urbanística del ámbito, por lo que se podrán producir ajustes respecto a las previsiones del presente documento, fruto de un mayor desarrollo del trabajo de detalle, además de las exigencias que pudieran trasladar las administraciones implicadas y el resultado de los procesos de participación ciudadana e información pública durante la elaboración y tramitación del expediente.

En Bilbao, noviembre de 2023

**AJURIAGUERRA TRES, SLP**  
ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA  
El Arquitecto Director

Fdo.: Pablo Estefanía Angulo

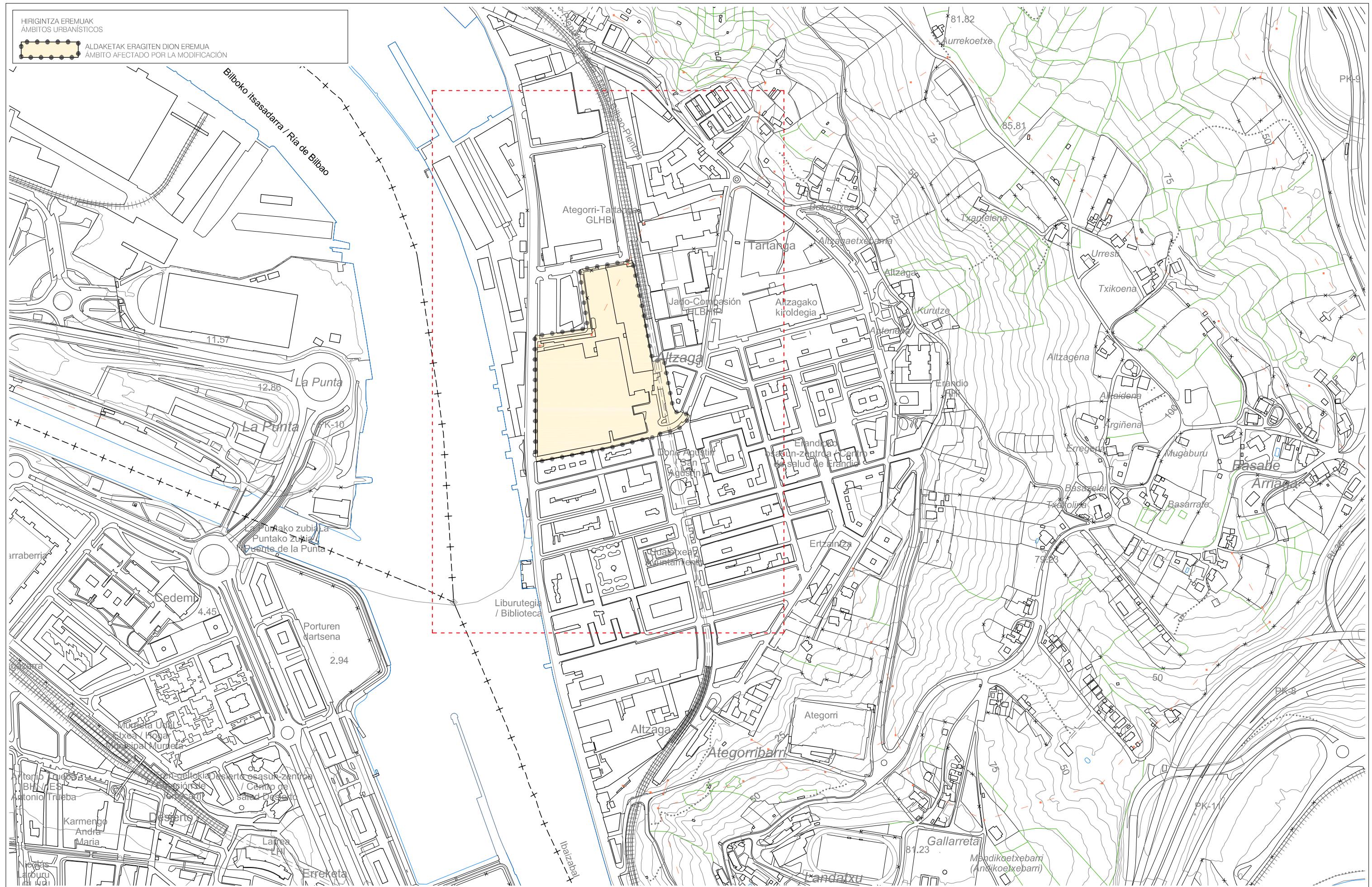


## PLANOS

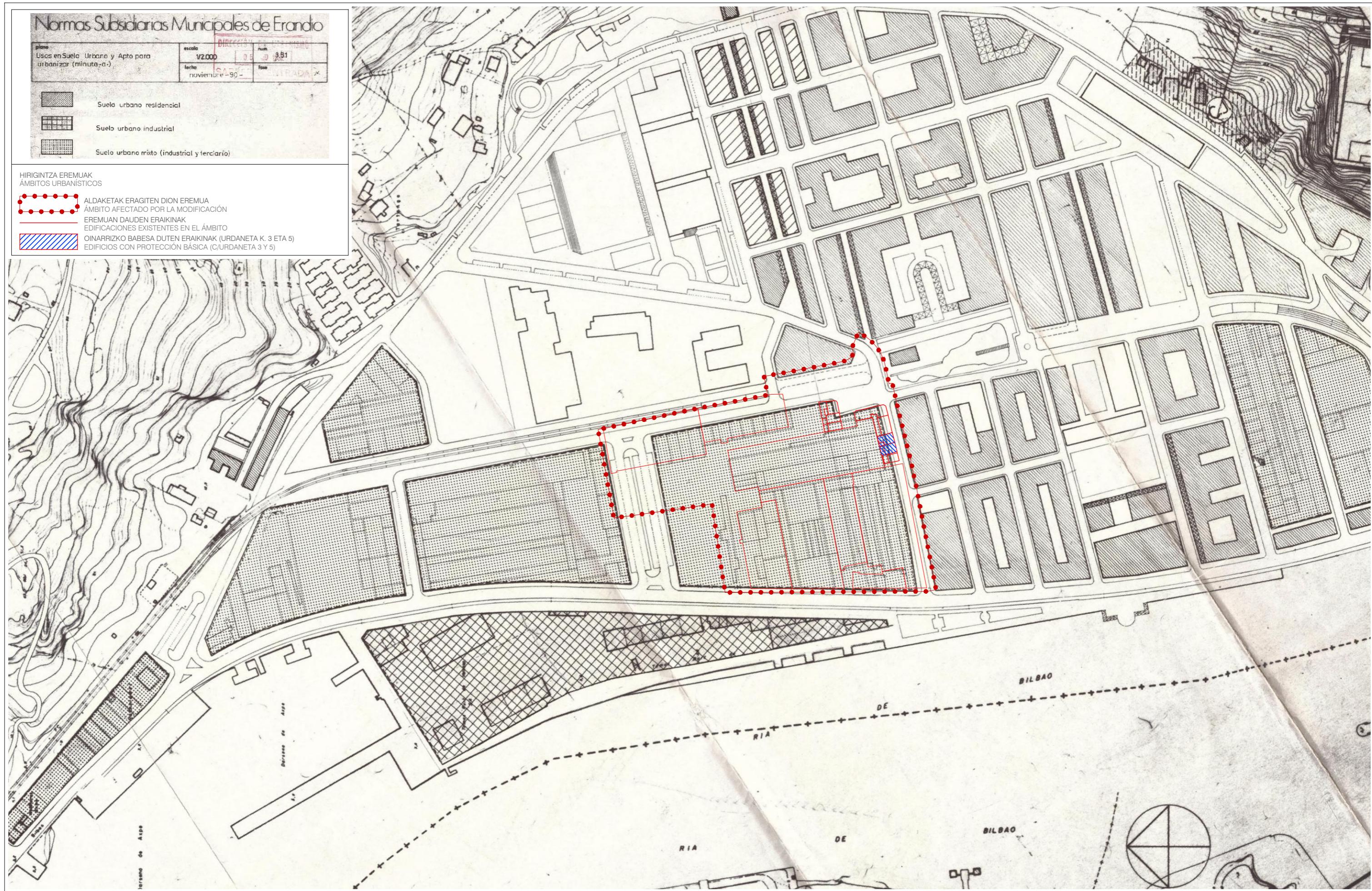
Se incluyen en el presente documento los planos que se relacionan a continuación:

<i>Nº Plano</i>	<i>Referencia</i>	<i>Designación</i>	<i>Escala</i>	
1	I-1-A	1 de 1	Situación	1/5.000
2	IU-1-A	1 de 1	Planeamiento urbanístico municipal: Normas Subsidiarias vigentes	1/3.000
3	IE-1-A	1 de 1	Topográfico y delimitación de ámbitos	1/2.000
4	IE-2-A	1 de 1	Parcelario	1/1.000
5	O-1-A	1 de 1	Propuesta de ordenación Alternativa 1	1/1.000
6	O-1-B	1 de 1	Titularidad de la edificación en las plantas bajo rasante Alternativa 1	1/1.000
7	O-1-C	1 de 1	Infografía Alternativa 1	Sin escala
8	O-2-A	1 de 1	Propuesta de ordenación Alternativa 2	1/1.000
9	O-2-B	1 de 1	Titularidad de la edificación en las plantas bajo rasante Alternativa 2	1/1.000
10	O-2-C	1 de 1	Infografía Alternativa 2	Sin escala

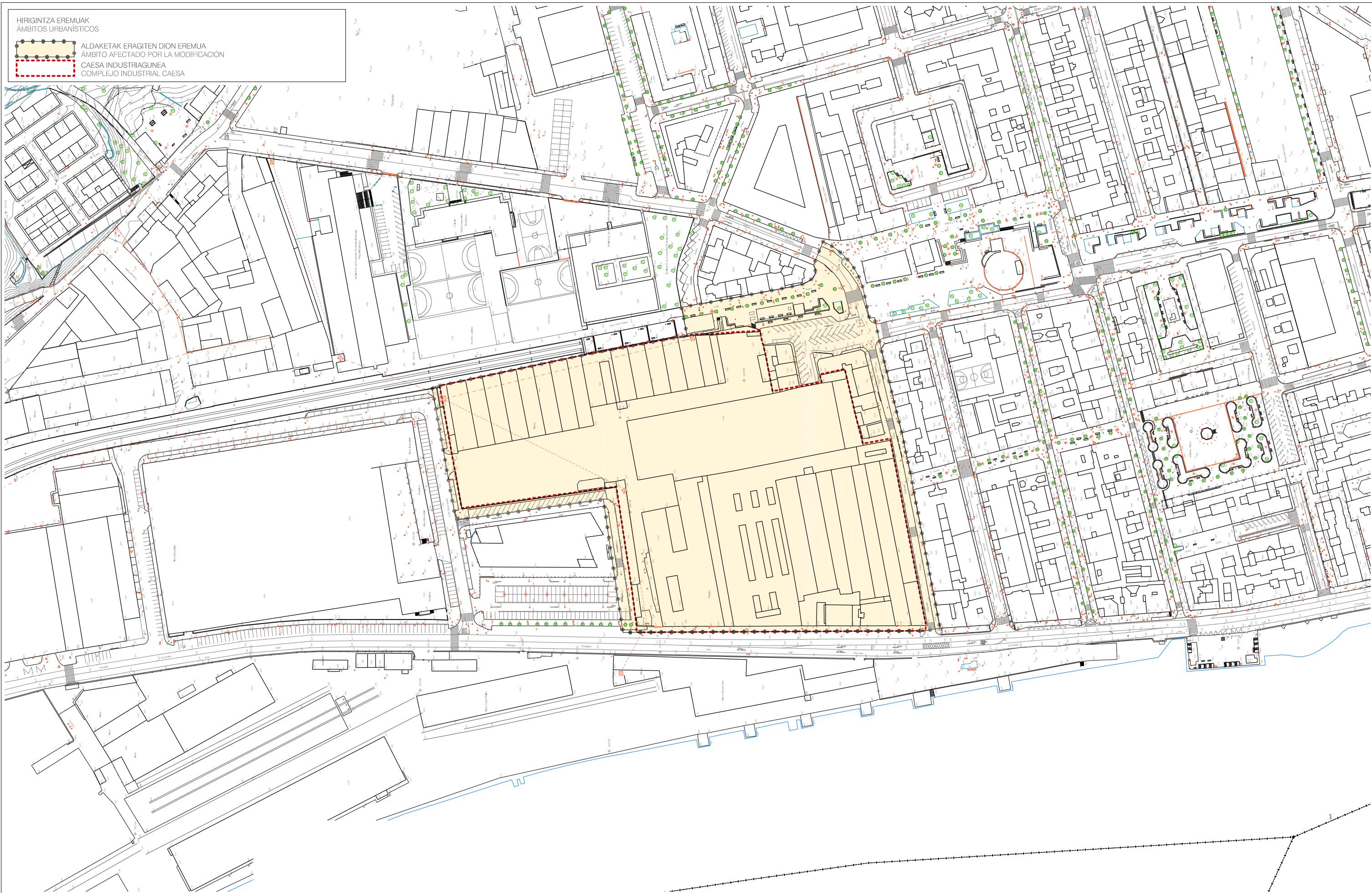




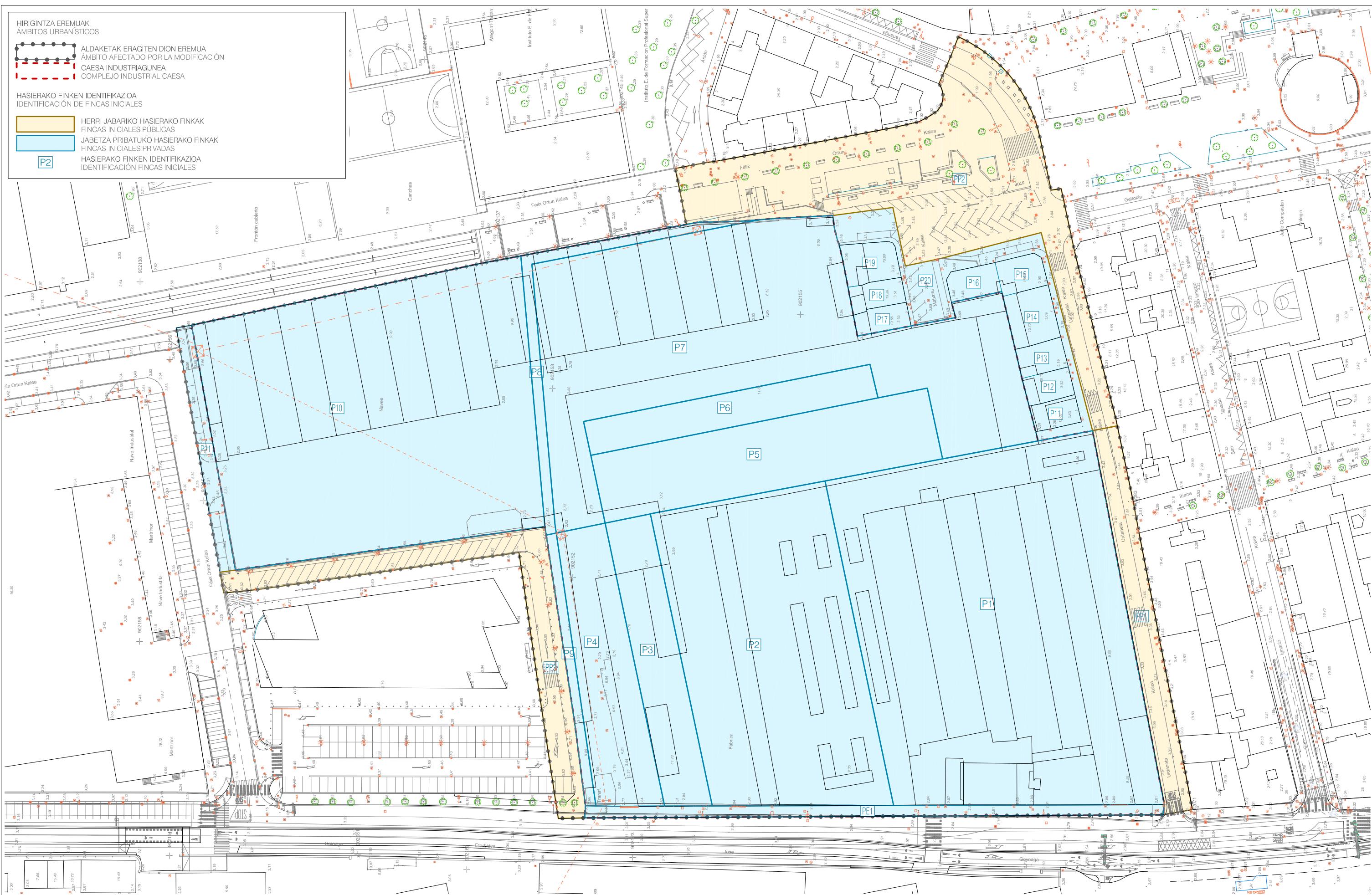




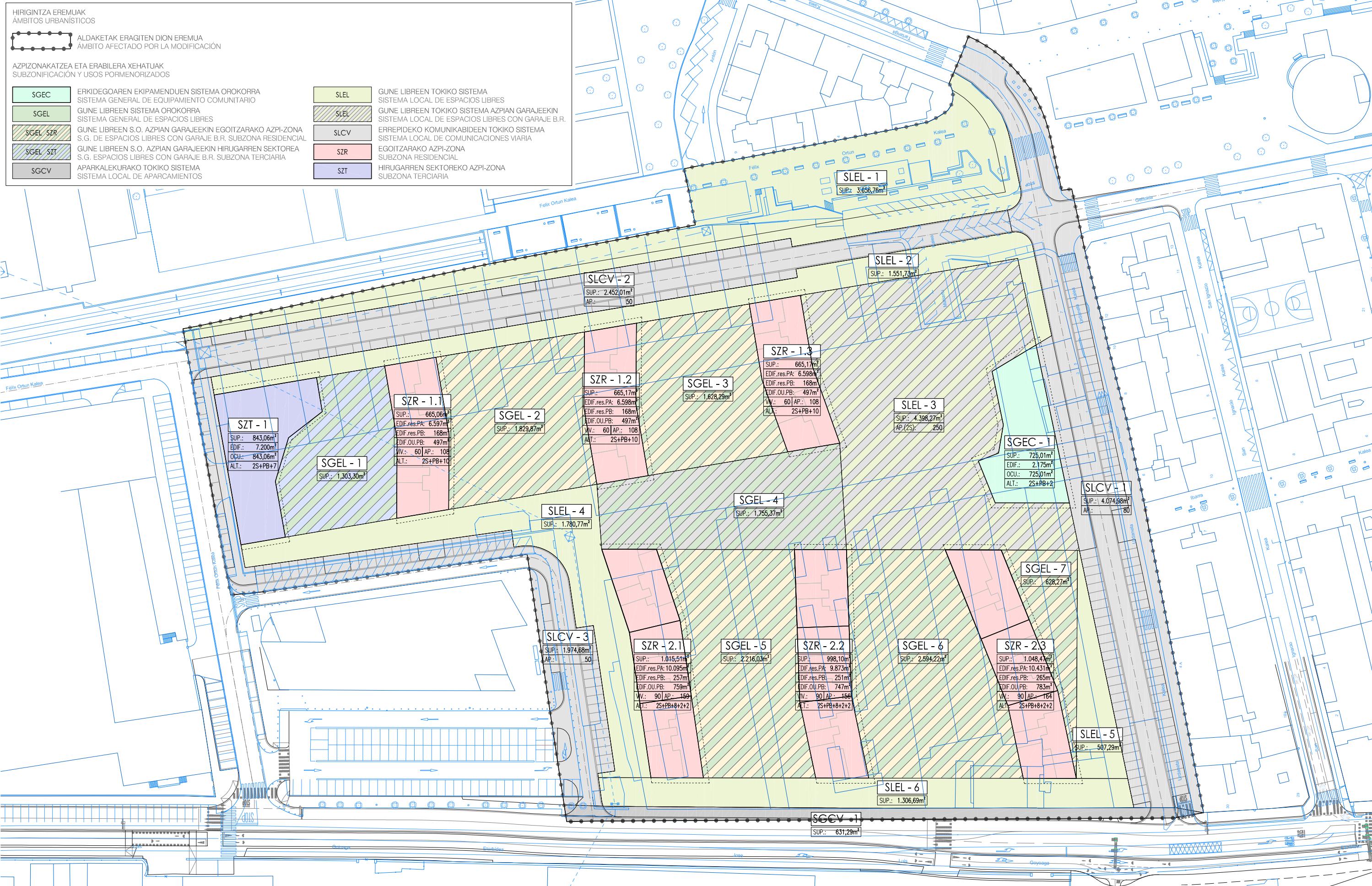




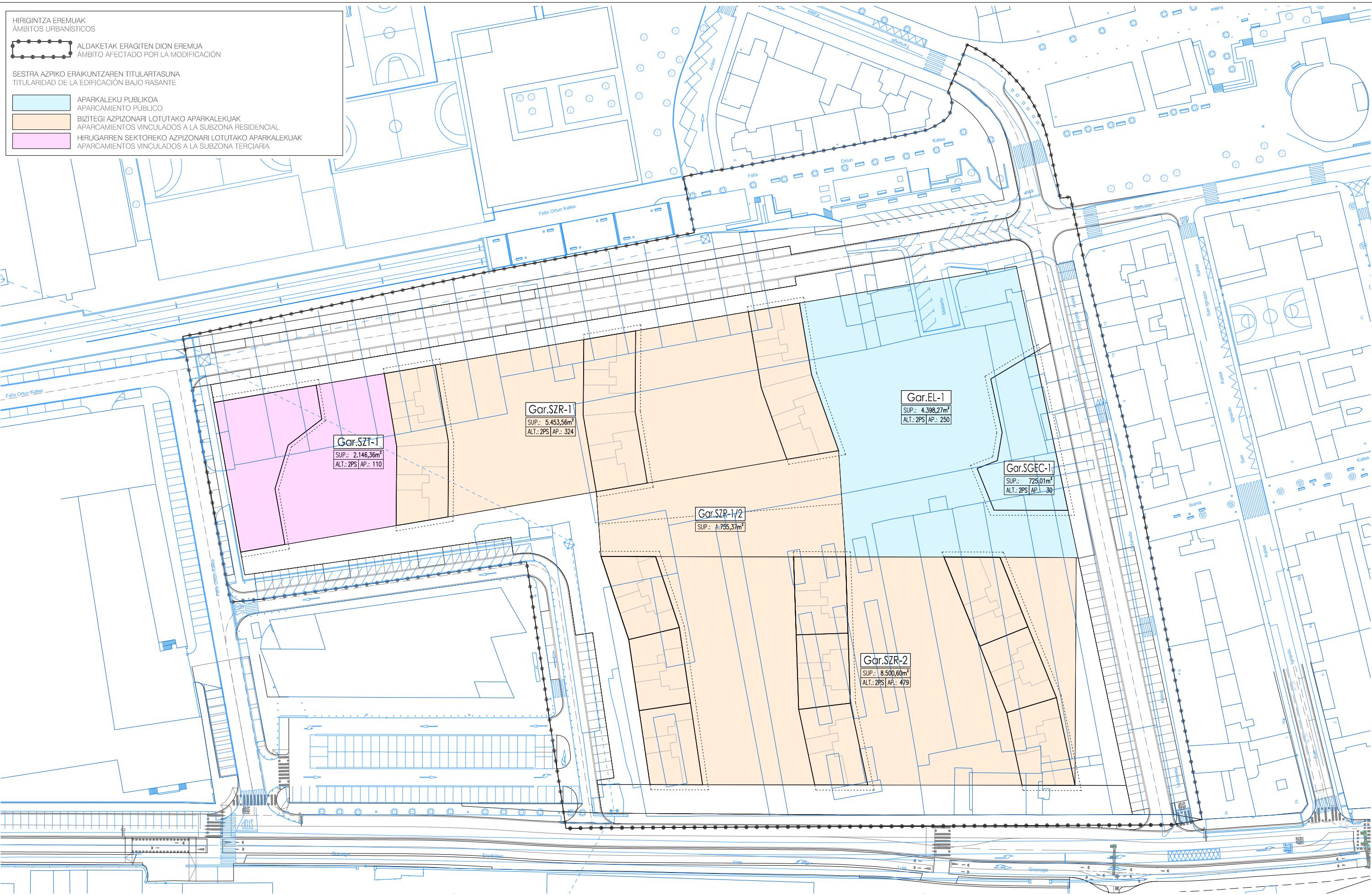


















HIRIGINTZA EREMUAK  
ÁMBITOS URBANÍSTICOS

ALDAKETAK ERAGITEN DION EREMUA  
ÁMBITO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN

AZPIONAKATZEA ETA ERABILERA XEHATUA  
SUBZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS

SGEC	ERKIDEGOAREN EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
SGEL	GUNE LIBREEN SISTEMA OROKORRA SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SGEL SZR	GUNE LIBREEN S.O. AZPIAN GARAJEENKIN EGOITZARAKO AZPI-ZONA S.G. DE ESPACIOS LIBRES CON GARAJE B.R. SUBZONA RESIDENCIAL
SGEL SZT	GUNE LIBREEN S.O. AZPIAN GARAJEENKIN HIRUGARREN SEKTOREA S.G. ESPACIOS LIBRES CON GARAJE B.R. SUBZONA TERCERIA
SGCV	APARKALEKURAKO TOKIKO SISTEMA SISTEMA LOCAL DE APARCAMIENTOS

SLEL	GUNE LIBREEN TOKIKO SISTEMA SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
SLEL	GUNE LIBREEN TOKIKO SISTEMA AZPIAN GARAJEENKIN SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES CON GARAJE B.R.
SLCV	ERREPIDEKO KOMUNIKABIDEEN TOKIKO SISTEMA SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES VÍA
SZR	EGOITZARAKO AZPI-ZONA SUBZONA RESIDENCIAL
SZT	HIRUGARREN SEKTOREKO AZPI-ZONA SUBZONA TERCERIA

