

3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS Y SUS ALTERNATIVAS

3.1. ALCANCE Y OBJETIVOS DEL PLAN

El ámbito objeto del presente documento se sitúa en el núcleo urbano de Alzaga, (Erandio), 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.

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.

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.

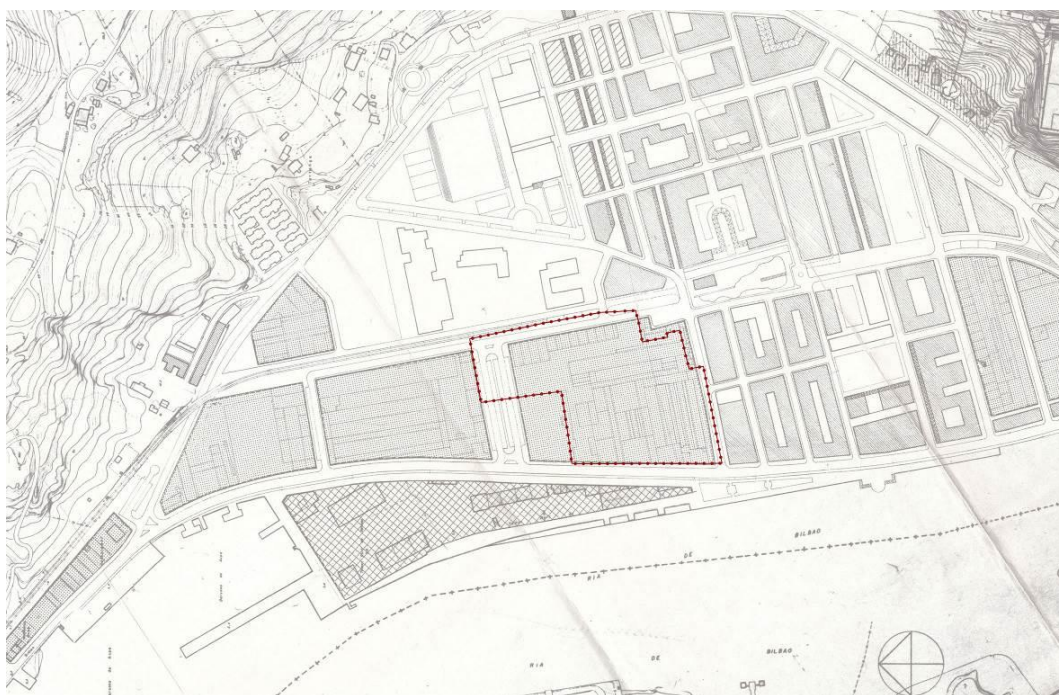


Figura 1. Complejo industrial CAESA

Con respecto a los planes de carácter supramunicipal, la Revisión del PTPBM plantea una serie de propuestas de ordenación general para el 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, Zorrozoiti, Lutzana-Burtzeña, Ribera Industrial de Sestao, Vega Baja del Asua, Alzaga, Axpe-Udondo, Dársena de Udondo y Vega Lamiako.

Así, entre estos ámbitos, se incluye el denominado ER-6 Área de Renovación Apertura de Alzaga 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.



Figura 2. ER-6 Área de Renovación Apertura de Alzaga a la Ría

En estas áreas se establecen los principales criterios de ordenación para estos ámbitos:

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 Alzaga, 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 Alzaga 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 Alzaga y Barakaldo en el momento en que se produzca la apertura del nuevo puente móvil peatonal y ciclista previsto entre ambos puntos coincidentes.*

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

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	PB	1941	4.417,05	7.694,50	11.528,95
	Nave 2	PB	1942	1.915,00		
		P1	1972	1.628,15		
	Nave 3	PB	1942	714,10		
	Oficinas	PB	1972	648,35		
		P1	1974	648,35		
		P2	1978	596,75		
		P3		596,75		
	Patio interior	Cubierto		364,45		
13.802	Nave 3	PB		3.561,45	4.675,30	6.027,35
		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		
2105-A	Nave 4	PB		956,00	956,00	1.687,05
		EP		73,30		
		P1		657,75		
	Patio exterior	No se computa		195,20		
4102-A	Nave 4	PB		513,65	513,65	1.027,50
		P1		513,85		
	Patio exterior	No se computa		883,95		
2105-B	Nave 5	PB	1992	1.982,35	1.982,35	1.982,35
	Patio exterior	No se computa		57,45		
3874	Nave 5	PB		849,75	849,75	849,75
4102-B	Nave 5	PB		2.341,20		
	Nave 6	PB	1963	1.688,40		

Finca nº	Edificio	Planta	Año	Superficie	Ocupación	Sup. Total
	Patio exterior	EP No se computa		550,10 2.103,15	4.029,60	4.579,70
1698-B	Nave 6 Patio exterior	PB EP No se computa		249,25 102,95 156,65	249,25	352,20
1698-A	Patio exterior	No se computa		223,90		
7536	Nave 6 Navio 7 Patio exterior	PB PB No se computa	1974	355,70 3.371,00 3.383,60	3.726,70	3.726,70
Total				31.761,55	24.677,10	31.761,55

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		Local	Viviendas			
				Parcial	Total		Núm	Vacía	Ocup.	Habit.
Urdaneta 1	1915	PB	UN	Vivienda	100,96		1		1	1
		P1	UN	Vivienda	67,64	168,60				
Urdaneta 3	1930	PB	UN	Vivienda	65,13		5		1	4
		P1	UN	Vivienda	72,70				1	1
		P2	UN	Vivienda	72,70				1	3
		P3	UN	Vivienda	72,70				1	5
		P4	UN	Vivienda	72,70	355,93			1	3
Urdaneta 5	1932	PB	1D	Comercia	45,21	1	5			
		PB	2D	Comercia	54,87	1				
		P1	UN	Vivienda	94,09			1		0
		P2	UN	Vivienda	94,09				1	9
		P3	UN	Vivienda	94,09				1	3
		P4	UN	Vivienda	94,09				1	4

Dirección	Año	Planta		Uso	Sup. construida		Local	Viviendas			
					Parcial	Total		Núm	Vacía	Ocup	Habit
		P5	UN	Vivienda	79,06	555,50		1			0
Urdaneta 7	1948	PB	1D	Comercia 	30,38		1	6			
		PB	1I	Comercia 	37,86		1				
		PB	2D	Comercia 	60,59		1				
		PB	2I	Comercia 	57,45		1				
		P1	DR	Vivienda	70,66					1	1
		P1	IZ	Vivienda	68,46					1	2
		P2	DR	Vivienda	70,66					1	2
		P2	IZ	Vivienda	68,46					1	3
		P3	DR	Vivienda	70,66					1	3
		P3	IZ	Vivienda	68,46	603,64				1	4
Urdaneta 9	1970	PB	1D	Comercia 	72,16		1	4			
		PB	3D	Comercia 	32,61		1				
		PB	1F	Trastero	12,76		1				
		P1	UN	Vivienda	117,35					1	4
		P2	UN	Vivienda	117,35					1	2
		P3	UN	Vivienda	117,35					1	2
		P4	UN	Vivienda	117,35					1	4
Martiaru 1	1925	PB	UN	Vivienda	118,08			1			
		P1	UN	Vivienda	118,18				1		0
		P2	UN	Vivienda	115,35	351,61					
Martiaru 2	1925	PB	UN	Vivienda	116,16			1			
		P1	UN	Vivienda	77,71						
		P2	UN	Vivienda	77,71	271,58				1	2
Martiaru 3	1925	PB	UN	Vivienda	61,84			3	1		0
		PB	1F	Trastero	41,19		1				
		P1	UN	Vivienda	71,36					1	6
		P2	UN	Vivienda	71,36	245,75				1	2
Martiaru 4	1925	PB	UN	Vivienda	89,44			4			
		PB	1F	Comercia 	80,52		1				

Dirección	Año	Planta	Uso	Sup. construida		Local	Viviendas			
				Parcial	Total		Núm	Vacía	Ocup	Habit
		P1 UN	Vivienda	99,81					1	6
		P2 UN	Vivienda	98,62					1	9
		P3 DR	Vivienda	49,59					1	4
		P3 IZ	Vivienda	48,84	466,82				1	2
Total				3.606,36		11	30	4	26	91

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

3.1.2. INFRAESTRUCTURAS

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.

3.1.3. 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.

3.2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

3.2.1. INTRODUCCIÓN

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, 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 Alzaga, 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.

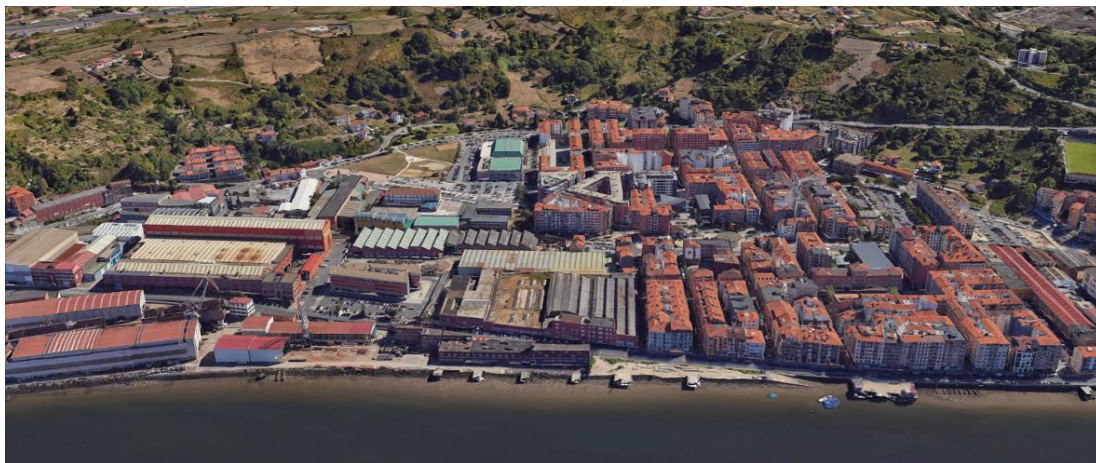


Figura 3. Visual del barrio de Altzaga en Erandio.

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; 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.

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.

3.2.2. ALTERNATIVA 0

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 Felix 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. 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.

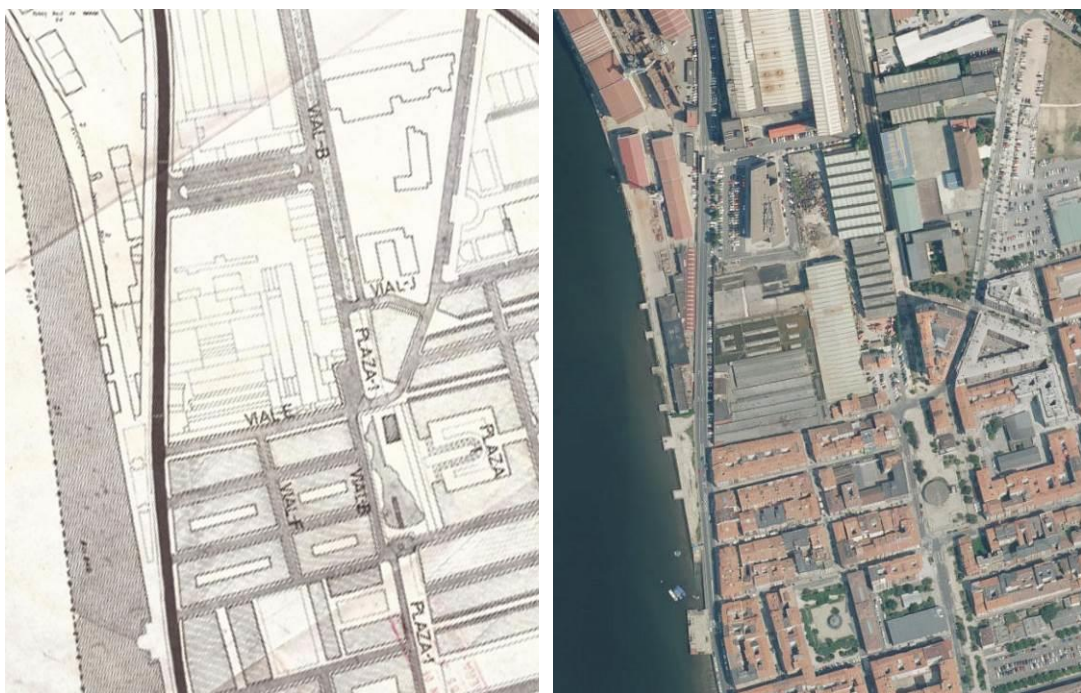


Figura 4. *Extracto del plano 3.6.1. de NNSS de Sistema general de comunicaciones, superpuesto con ortofotografía del año 2022*

Las disposiciones de ordenación principales de esta alternativa, son las extraídas de las Normas Subsidiarias de Erandio:

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 $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ 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^2
 - 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.

3.2.3. ALTERNATIVA 1

Esta ordenación parte de la definida en el Convenio Urbanístico, aunque se han introducido ligeros ajustes.

El ámbito delimitado se ha modificado ligeramente en la parte oeste del ámbito. Con los límites que se han adoptado, el ámbito cuenta con una superficie total de 40.915,57 m², lo que ha supuesto un pequeño incremento respecto a los 39.774,00 m² 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.



Figura 5. *Plano de Calificación pormenorizada de la Alternativa 1*

En esta alternativa 1 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. 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 Alzaga 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 Alzaga. 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 Alzaga, 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 Alzaga, 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 posibilidades en parcelas públicas.

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 m² 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 m² 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 m² de superficie por habitante, considerando un habitante por cada 25 m² 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 reserva 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 excluido 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 consideradas 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. Cumpliendo con 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 posibilidades 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.

3.2.4. ALTERNATIVA 2

La 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 m², 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.

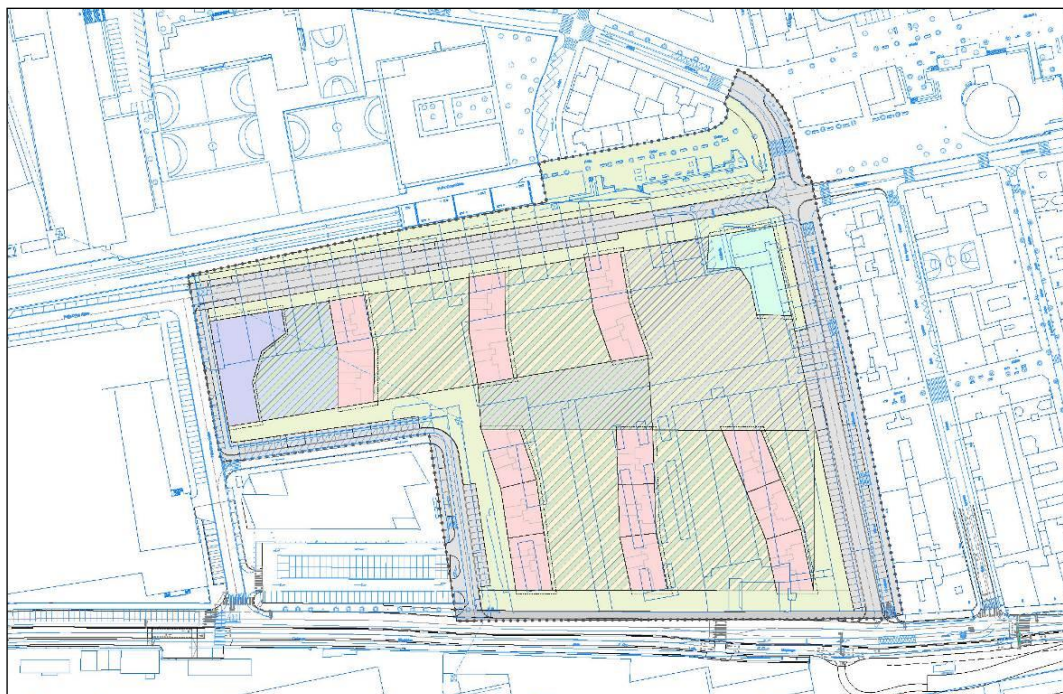


Figura 6. *Plano de Calificación pormenorizada de la Alternativa 2*

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.

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 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.

3.2.5. COMPARATIVA AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS PROPUESTAS

Dado que el objetivo último que busca la modificación de las NN.SS de Erandio es la recuperación y regeneración de los suelos donde se sitúan en la actualidad la empresa industrial CAESA, sin actividad en la actualidad y formando parte del núcleo urbano de Alzaga, no se plantean alternativas de ubicación que no se centren en la parcela de CAESA.

La Modificación se plantea en los suelos donde antaño se desarrollaba la actividad de la empresa CAESA.

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 Alzaga. Se reforzaría de esta forma además la recuperación del frente de la ría con actuaciones que liberen a toda esta zona de muchas de las actividades económicas que en la actualidad se encuentran sin actividad.

Dado que es una parcela industrial, en un entorno completamente intervenido, los valores ambientales son pocos; la presencia de la ría es uno de los elementos de carácter natural de mayor relevancia.

Teniendo estos datos de partida, 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. Ambientalmente esta alternativa no permite recuperar y regenerar estos suelos, integrándolos en el tejido urbano, permitiendo así un núcleo más coherente y con un paisaje urbano de mayor calidad. Esta mejora del paisaje, que incluye el frente de la ría, y su mejora siguiendo criterios de carácter supramunicipal no se podría llevar a cabo con esta alternativa 0.

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 vertebraba el tejido de Altzaga.

Se trata de una alternativa que impulsa una recuperación integral de los suelos, incluyendo un amplio espacio libre en la zona que este sector se abre a Altzaga de forma que se integre con el núcleo urbano de Erandio. Supone ambientalmente:

- Recuperación de suelos que han soportado actividades potencialmente contaminadoras del suelo.
- Impulso en la recuperación del frente de la ría, mejorando su paisaje, recuperando su función para el esparcimiento, movilidad ciclable, etc.
- Se extrae una actividad industrial del centro del núcleo urbano, incluyendo zonas de espacios libres que mejorarán la calidad urbana de Erandio y el paisaje en general.

La alternativa 2, da otra solución urbanística a la ordenación del sector. Esta alternativa 2 consiste en trasladar el alojamiento dotacional a la esquina entre las calles Urdaneta y Martiartu.

Ambientalmente las diferencias son pocas con la alternativa 1, tal vez se puede considerar paisajísticamente mejor la alternativa 1, dado que la ubicación de los espacios libres abiertos al núcleo de Altzaga, facilitan la relación y comunicación con el centro urbano, reforzando una continuidad entre los espacios libres situados en Altzaga y los nuevos asociados a la zona residencial situados en el sector CAESA.

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.

Se concluye por lo tanto, que la alternativa 0, es la opción más desfavorable desde el punto de vista ambiental, dado que no permite regeneración alguna en un entorno muy alterado y donde la renovación es algo demandado y necesario.

En cuanto a las otras dos opciones, alternativa 1 y 2, mantienen unas características ambientales muy similares que se consideran positivas tanto social como

ambientalmente, dado que suponen recuperación de suelo y de carácter paisajístico integrando en el núcleo urbano de Erandio un suelo industrial.

La alternativa 1 permite una comunicación mejor con el núcleo urbano de Alzaga, un espacio más abierto y con una integración más adecuada y es por ello que se considera la mejor opción desde el punto de vista ambiental.

3.3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN

En el siguiente apartado se facilitan las características principales de ordenación de la alternativa 1, la solución adoptada.

3.3.1. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

Subzonificación y usos pormenorizados.

SUBZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS											ALTERNATIVA 1			
Subzona		Superficie subzona			Edificabilidad						Ocupación		Nº Viv.	Nº Aparc.
		m²	% s/Total	% sin SG	m² B.R.	m² PB O.U.	m² PB Resid.	m² PA Resid.	m² SR Resid.	%	m²	% parc.		
SISTEMAS GENERALES														
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-1	SG Com. Via. 1	631,29	1,54%						-	-		-	-	
SGEC-1	SG 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	1.551,73	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%	-				-	-	-	-	-	
SLEL-6	SL Esp. Libres 6	1.306,69	3,19%	4,73%	-				-	-	-	-	-	
Total		13.201,51	32,27%	47,82%	8.797				-	-		-	250	
SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES VIARIAS														
SLCV-1	SL Com. Viar. 1	4.074,98	9,96%	14,76%	-				-	-	-	-	80	

SUBZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS

ALTERNATIVA 1

Subzona		Superficie subzona			Edificabilidad						Ocupación		Nº Viv.	Nº Aparc.
		m²	% s/Total	% sin SG	m² B.R.	m² PB O.U.	m² PB Resid.	m² PA Resid.	m² SR Resid.	%	m²	% parc.		
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

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-1.2	SZ 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-1.3	SZ 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-2.1	SZ 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

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 m²

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

Superficie Total del ámbito **40.915,57**

Superficie Total del ámbito **excluidos los Sistemas Generales** 27.603,92

Edificabilidad Sobre Rasante, incluido dotaciones públicas 64.626

Edificabilidad Bajo Rasante, incluido dotaciones públicas 45.958

Edificabilidad Total, incluido dotaciones públicas 110.584

Edificabilidad Sobre Rasante, sin incluir dotaciones públicas 60.950

Edificabilidad Bajo Rasante, sin incluir dotaciones públicas 35.712

Edificabilidad Total, sin incluir dotaciones públicas 96.662

Edificabilidad de uso Residencial de vivienda 51.469

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	ALTERNATIVA 1
Edificabilidad de uso Residencial Existente	-3.135
Incremento Edificabilidad de uso Residencial de vivienda	48.334
Edificabilidad de uso Actividades Económicas	7.200
Edificabilidad de uso Actividades Económicas Existente	-32.233
Incremento Edificabilidad de uso Actividades Económicas	-25.033
Edificabilidad Total Sobre Rasante , sin incluir dotaciones públicas	60.950
Edificabilidad Sobre Rasante Total Existente	-35.368
Incremento Edificabilidad Sobre Rasante Total	25.583

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 m², ubicada en las plantas bajas de los edificios residenciales destinadas a otros usos (O.U.), o la edificabilidad de 2.175 m² destinada a los alojamientos dotacionales, superior al mínimo de 2.153 m² 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 m²c, siendo el incremento de uso residencial de vivienda de 48.334 m²c, y la disminución de la edificabilidad destinada a actividades económicas (industrial y terciaria) de 25.033 m²c.

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.
LSU. Artículo 77.- Límites a la edificabilidad urbanística			
Artic. 77.1.- (...) áreas de suelo urbano consolidado (...) actuaciones integradas con uso predominantemente residencial, la edificabilidad física máxima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas (...) máximo 2,3 m ² /m ² s, 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
DEU. Artículo 3.- Cumplimiento de los estándares de edificabilidad máxima y mínima			
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 se restará la superficie de suelo destinado a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, (...)			
Art. 3.3.- (...), para el cálculo de las superficies se podrán deducir las superficies de suelo incluidas en el área o sector y que no puedan ser objeto de edificación por aplicación de la normativa sectorial.			
LSU. Artículo 78.- Estándares (...) dotaciones públicas de la red de sistemas generales			
Art. 78.1.- La ordenación estructural (...) dotaciones públicas de la red de espacios libres para el uso de zonas verdes y parques (...) 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			
DEU. Artículo 5.- Estándares (...) dotaciones públicas de la red de sistemas generales			
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 ² construidos de uso residencial, con destino a espacios libres y parques urbanos, en ambos casos, de titularidad pública.			
LSU. Artículo 80.- Estándares (...) viviendas (...) protección pública			
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 revisión las determinaciones para cumplir de forma diferente (...). En este último supuesto será necesario que el departamento de la Administración autónoma competente en materia de vivienda autorice la opción			
LSU. Artículo 81.- Estándares y cuantías mínimas de reservas para alojamientos rotacionales			
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
DEU. Artículo 5.- Estándares (...) dotaciones públicas de la red de sistemas generales			
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 metros cuadrados de suelo con destino a alojamientos dotacionales, por cada incremento de 100 m ² construidos de uso residencial o (...)			
LSU. Artículo 105.- Límites de las modificaciones y revisiones (...)			
(...) sistema local de espacios libres en el propio ámbito de la actuación aportando a este fin una dotación superficial mínima de 5 metros cuadrados por cada habitante, según la regla establecida en el artículo 78. En suelo urbano, (...) no fuese materialmente posible o no resultase adecuado (...), podrá ser admitido el incremento	48.334	9.666,86	13.201,51

ESTÁNDARES DE DOTACIONES	PARÁM.	NORMA	PROP.
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.			
DEU. Artículo 6.- Estándares (...) <i>red de sistemas locales</i> en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad			
Art. 6.1.- En el <i>suelo urbano no consolidado</i> de uso predominantemente <i>residencial</i>			
Art. 6.1.a. <i>Zonas verdes y espacios libres</i> : 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. <i>Otras dotaciones públicas locales</i>			
1) 5 m ² s/25m ² t SR	25.583	5.116,51 (1)	
1) 5 m ² t/25m ² t SR (no computará como tal edificabilidad urbanística)			
<i>Total cesión de suelo de dotaciones públicas (1)</i>		11.159,16 (1)	13.201,51
Art. 6.1.c. <i>Aparcamiento</i> de vehículos: 0,35 plazas/25m ² t SR de uso residencial, en parcelas titularidad privada	51.469	721	803
Art. 6.1.d. Para <i>vegetación</i> : 1 árbol 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 <i>aparcamiento</i> 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, <i>se calcularán sobre el incremento de la edificabilidad urbanística</i> respecto de la previamente materializada (ver art. 2 D123/2012)			
Art. 6.4. <i>Podrán ser computables</i> a los efectos del estándar previsto en los puntos 1.a) y 1.b.1) del apartado primero de este artículo, las <i>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.</i>			

Las subzonas previstas cumplen con las reservas dotacionales legalmente exigidas.

3.3.1. CONTENIDO DEL PLAN

El contenido de la modificación consiste básicamente a nivel de Ordenación estructural, en cambiar el uso característico de la totalidad del ámbito pasando de industrial a residencial y a nivel de ordenación pormenorizada en la definición concreta y precisa de las diferentes zonas, tanto públicas como privadas que constituyen el

ámbito afectado, señalando los parámetros concretos para cada uno de ellas, definiendo su edificabilidad sobre y bajo rasante (número de plantas etc...).

4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

Una vez desarrollado y aprobados el instrumento de planeamiento urbanístico, que en este caso es la propia Modificación de las NN.SS (que incorpora la ordenación pormenorizada), posteriormente hay que redactar y tramitar y aprobar los siguientes instrumentos de ejecución:

- Programa de Actuación Urbanizadora (Plazo 1 año) y
- Posteriormente los Proyecto de Reparcelación y de Urbanización.

Es preciso advertir que antes del redactar el Proyecto de Concertación el Ayuntamiento deberá aprobar un Convenio de Gestión Urbanística. El plazo estimado para la redacción, tramitación y aprobación de estos dos últimos proyectos es de 9 meses.

Una vez aprobado la totalidad de los instrumentos de planeamiento y gestión hay que sacar a licitación pública las obras contenidas en el Proyecto de Urbanización (estimación 3-6 meses).

Las obras de Urbanización se estiman duren entre 18-24 meses que podrán simultanearse con los de edificación de algún edificio residencial.

Los plazos previstos para el inicio de la edificación en principio deberán iniciarse cuando la urbanización esté finalizada es decir se hayan conformado los solares correspondientes, si bien tal y como apuntaba anteriormente es autorizable simultanear obras de urbanización y edificación, aunque no podrán entrar en servicio los edificios (licencia de primera ocupación) hasta que esté finalizada la parte de urbanización que le proporciona servicio.

Las obras de edificación de los edificios residenciales y el edificio terciario se acompañarán a las demandas de mercado, estimándose un plazo de entre 5-10 años.