

**PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES
PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI,
BARRIO ARETXAGA, ZALLA**

**PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE
DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA,
ZALLA**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

Índice

| | |
|---|-----------|
| 1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA..... | 3 |
| 1.1. NORMATIVA QUE RESULTA DE APLICACIÓN..... | 3 |
| 1.2. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES..... | 3 |
| 1.3. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO..... | 4 |
| 1.4. PLANEAMIENTO VIGENTE..... | 8 |
| 1.5. ANTECEDENTES..... | 12 |
| 1.6. MOTIVACIÓN DEL PLAN ESPECIAL AUTÓNOMO..... | 12 |
| 1.7. CONTENIDO Y DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL AUTÓNOMO..... | 13 |
| 1.7.1. CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL..... | 13 |
| 1.7.2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO..... | 13 |
| 1.7.3. DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL AUTÓNOMO: ORDENACIÓN..... | 13 |
| 1.8. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA..... | 19 |
| 1.9. TRAMITACIÓN..... | 22 |
| 2. LISTADO DE PLANOS..... | 25 |
| 3. SIGLAS..... | 26 |
| 4. ANEJOS A LA MEMORIA..... | 27 |
| ANEXO 1: CERTIFICACIONES CATASTRALES Y REGISTRALES DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DEL PLAN..... | 27 |
| ANEXO 2: DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (DOCUMENTO DE INICIO)..... | 28 |
| ANEXO 3: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO..... | 29 |
| ANEXO 4: CONSULTAS SECTORIALES..... | 30 |
| ANEXO 5: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN (art 68.d LvSU)..... | 31 |
| ANEXO 6: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA (art. 68 f LvSU). 33 | 33 |
| ANEXO 7: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (art. 22.4 TRLSR)..... | 36 |
| ANEXO 8: RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN ESPECIAL AUTONOMO (32 DvMU y art. 25.3 TRLSR)..... | 37 |

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

Se redacta este Plan Especial de Sistemas Generales dentro del Barrio de Aretxaga en su punto de conexión con el "pinchazo" al corredor del Cadagua junto al polígono industrial Aretxaga y la zona del centro comercial "Eroski", a instancias de la Alcaldía por el arquitecto municipal Josu Etxebarrieta Espejo, colegiado nº 1896 del COAVN.

1.1. NORMATIVA QUE RESULTA DE APLICACIÓN

De acuerdo con el momento de inicio de la redacción del presente Plan Especial son de aplicación las siguientes normativas:

- **TRLR**, Texto Refundido Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, 2015. 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.
- **RVal**. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoración de la Ley de Suelo.
- **LEF**. Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.
- **REF**. Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.
- **LvSU**. Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- **DMU**. Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- **DEU**. Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- **LEA**. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- **DvEAE**. Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

A nivel de planeamiento, la normativa vigente son las NN.SS. del año 1998 (1º Revisión), aprobadas definitivamente, por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Bizkaia de fecha 20 de mayo de 1998 (publicado dicho acuerdo en el .B.O.B. 12-06-1998) y cuya normativa fue publicada en el B.O.B. (05-12-98 y 25-05-99).

1.2. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES

El objeto de este Plan Especial de Sistemas Generales consiste en la calificación en equipamiento colectivo público supramunicipal (Parque de Bomberos Foral), un ámbito compuesto por suelos de diferentes características. Actualmente, esos suelos están clasificados como suelos urbanos y suelos no urbanizables.

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

1.3. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

Así, de acuerdo con el artículo 59 "clases de planes" de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco:

"Los planes establecen la ordenación urbanística en sus dos niveles de ordenación estructural y pormenorizada, según la siguiente clasificación:

1. Planes de ordenación estructural [...]

2. Planes de ordenación pormenorizada:

[...] c) Planes especiales, en desarrollo de la ordenación estructura de los planes generales o autónomos respecto a los mismos, que no alterando la edificabilidad urbanística, tengan cualquiera de los siguientes objetos:

[...] 7) La implantación y definición de infraestructuras, dotaciones y equipamiento, respetando las limitaciones previstas en el artículo 28 en el supuesto de afectar al suelo no urbanizable."

El artículo 88 "efectos de la aprobación o, en su caso, resolución sobre el planeamiento urbanístico", señala igualmente lo siguiente:

"La aprobación de los planes urbanísticos o, en su caso, la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento administrativo producirá, de conformidad con su contenido:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación, categorización y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación en los términos del plan de que se trate.

c) La obligación de cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualquier medio de ejecución forzosa.

e) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, a efectos expropiatorios, de las instalaciones, construcciones y edificaciones correspondientes cuando así sea preciso, para la ejecución de las obras públicas ordinarias previstas en el plan correspondiente o de las actuaciones previstas en éste que deban ejecutarse por expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales.

La declaración a que se refiere el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la que sea procedente en cada caso para las obras o servicios públicos no urbanísticos de conformidad con la legislación sectorial que los regule."

El artículo 28 "usos y actividades", de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco:

"[...] 5. Podrán llevarse a cabo en suelo no urbanizable:

a) Las actuaciones dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades declarados de interés

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, y que en todo caso, y para el caso concreto, sean además declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días."

El objeto de este Plan Especial, es la recalificación de un ámbito para uso de sistema general en el término municipal de Zalla, lo que implica la modificación de la ordenación estructural y pormenorizada de acuerdo con lo establecido en el artículo 53.1.f y 53.4.d. de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (LvSU en adelante):

"A los efectos de lo dispuesto en esta ley, la ordenación urbanística estructural comprenderá las determinaciones siguientes:

1. Con carácter general:

[...] f) La determinación de la red de sistemas generales que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo, y su adscripción o inclusión, en su caso, en ámbitos de ejecución, a los efectos de su obtención y, en aquellos supuestos en que resulten funcionalmente necesarios para el desarrollo de uno o varios ámbitos de ordenación concretos, a los efectos también de su ejecución y asunción del coste.

[...] 4. En el suelo no urbanizable:

[...] d) La determinación de las dotaciones e infraestructuras públicas de necesaria implantación en el suelo no urbanizable, con indicación de sus parámetros básicos."

Con carácter previo al análisis y exposición de otros factores, es preciso justificar la utilización de este instrumento de planeamiento para el objetivo pretendido.

En primer lugar, atendiendo al objeto del presente Plan Especial (recalificación de un ámbito espacial como sistemas generales) hemos de especificar que la modificación de la ordenación pretendida es tanto de carácter estructural como pormenorizada. No obstante y a pesar de la reserva ordinaria de las modificaciones puntuales de NN.SS., en este caso (instrumento de ordenación estructural) en el seno de la LvSU se encuentra habilitado un mecanismo que sin ser un instrumento de ordenación estructural, permite la modificación de la misma. Se trata del señalado en el artículo 59 de la LvSU, el cual habilita la implantación y definición de infraestructuras, dotaciones y equipamiento, respetando las limitaciones previstas en el artículo 28 en el supuesto de afectar al suelo no urbanizable, de manera autónoma y sin necesidad de tramitar una modificación puntual de la ordenación estructural (Planes especiales, en desarrollo de la ordenación estructural de los planes generales o autónomos respecto a los mismos, que, no alterando la edificabilidad urbanística, tengan cualquiera de los siguientes objetos...).

Paralelamente, para llevar a cabo la ordenación pormenorizada el artículo 69 de la LvSU nos señala el ámbito y contenido de los planes especiales:

1.- Los planes especiales establecen la ordenación, según los casos, para un término municipal completo o parte del mismo, comprendiendo una o varias clases de suelo, o para el ámbito concreto o área definida por el planeamiento general o que el propio plan delimite, en coherencia con su objeto.

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

- 2.- *La ordenación propia de los planes especiales se establece mediante las determinaciones necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso, el correspondiente plan general.*
- 3.- *Las determinaciones del plan especial se formalizarán en documentos similares que los previstos para el plan parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto, junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable.*

En relación al último apartado del artículo 69 de la LVSU, se ha de considerar que la normativa vigente es la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la cual establece en su artículo 6 la preceptividad de la realización del evaluación ambiental estratégica para planes y programas, así como los dos tipos de tramitación:

1. *Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*
 - a) *Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*
 - b) *Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
 - c) *Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*
 - d) *Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*
2. *Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*
 - a) *Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
 - b) *Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
 - c) *Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

Conviene recordar que por aplicación de la Disposición Final Undécima, resulta prevalente desde el 11 de diciembre de 2014 esta legislación frente a la autonómica por falta de adaptación a la legislación de carácter básico.

Sin perjuicio de su aplicación a las evaluaciones ambientales competencia de la

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

Administración General del Estado desde el momento de su entrada en vigor, a efectos de lo dispuesto en las disposiciones derogatoria y finales séptima y novena, y de la aplicación de la presente Ley como legislación básica, las Comunidades Autónomas que dispongan de legislación propia en materia de evaluación ambiental deberán adaptarla a lo dispuesto en esta Ley en el plazo de un año desde su entrada en vigor, momento en el que, en cualquier caso, serán aplicables los artículos de esta Ley, salvo los no básicos, a todas las Comunidades Autónomas. No obstante, las Comunidades Autónomas podrán optar por realizar una remisión en bloque a esta ley, que resultará de aplicación en su ámbito territorial como legislación básica y supletoria.

En el caso que nos ocupa, la finalidad de este Plan Especial Autónomo de Sistemas Generales tiene las siguientes determinaciones:

- 1.- El ámbito de actuación incluye suelos clasificados como Urbano y No Urbanizable, que no alterarán su clasificación. No obstante será calificado como **Sistema General de Equipamiento Colectivo Público Supramunicipal (Parque de Bomberos Foral)**.
- 2.- Define una nueva ordenación de Sistema General que supone una modificación de la Ordenación Estructural, sin perjuicio de su tramitación mediante un Plan Especial autónomo.
- 3.- Altera la Edificabilidad Física del ámbito, pero no la Urbanística, puesto que no se define edificabilidad lucrativa alguna.
- 4.- Permite disponer de los suelos necesarios para la instalación del nuevo Parque de Bomberos de Enkarterri que de servicio no solo a Zalla, sino a todos los municipios de la comarca, lo que justifica su identificación como Sistema General de Zalla, así como un Sistema General de Equipamiento Público Supramunicipal.
- 5.- Define el sistema de gestión para la obtención de dicha dotación, mediante la actuación de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales contemplada en los artículos 139, 177.b y 186 a 188 de la LvSU.
- 6.- Declara los bienes incluidos en el ámbito delimitado de Utilidad Pública e Interés Social, según lo establecido en el artículo 88.e de la LvSU.
- 7.- Habilita el mecanismo de expropiación definido por dicho sistema de gestión, así como la ejecución de las obras de urbanización y demolición se su caso contempladas en el artículo 140.3 de la LvSU. El sistema de expropiación permite la obtención de suelos y bienes con las consiguientes valoraciones e indemnizaciones de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 174 a 179 de la LvSU, los artículos 42 a 46 del TRLSR y el Reglamento de Valoraciones, artículos 9 a 14 de la LEF y artículos 10 a 14 de la REF (sin perjuicio de los mecanismos de cesión o adquisición de forma pactada).
- 8.- Permite destinar los posibles Fondos del Patrimonio Municipal de Suelo a la obtención de dicho suelo mediante la expropiación de los bienes y derechos que existen sobre ellos, así como a las posibles obras necesarias para su desarrollo, de acuerdo con los artículos 113.2 y 115 de la LvSU.
- 9.- Habilita, a la aprobación del presente Plan Especial, la cesión mutua de suelos dotacionales entre el Ayuntamiento y la Diputación Foral de Bizkaia para la implantación de los distintos Sistemas Generales objeto de este Plan.

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

1.4. PLANEAMIENTO VIGENTE

De acuerdo con lo publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia la normativa vigente de planeamiento son las NN.SS. del año 1998 (1º Revisión), aprobadas definitivamente, por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Bizkaia de fecha 20 de mayo de 1998 (publicado dicho acuerdo en el .B.O.B. 12-06-1998) y cuya normativa fue publicada en el B.O.B. (05-12-98 y 25-05-99).

Adicionalmente y de manera vinculante con el objeto de la presente figura de planeamiento, se efectuó una modificación de las NN.SS. en la norma T-sistema local de equipamiento comunitario (ORDEN FORAL 636/2001, de 10 de octubre, relativa a la modificación de las Normas Subsidiarias de Zalla en la Norma T-Sistema Local de Equipamiento Comunitario, BOB núm. 214. Jueves, 8 de noviembre de 2001).

En las citadas normas se indica que los suelos incluidos en la delimitación del presente Plan Especial están clasificados como Suelo No Urbanizable y como Suelo Urbano Industrial, si bien de uso dotacional en este último caso.

Descripción del entorno

El ámbito incluido en la delimitación corresponde a un conjunto de suelos delimitados por otras transformaciones urbanas (zona industrial), así como situaciones de borde de carretera de acceso al corredor del Cadagua.

A nivel de orografía el ámbito tiene una leve pendiente hacia el río y se encuentra ocupado por fincas rurales con pequeñas explotaciones agrarias de pequeño rendimiento y explotación local, sin que se haya constatado la existencia de especies vegetales o naturales significativas en el ámbito.

La regulación actual se recoge en las NN.SS. tanto en cuanto a su clasificación, como calificación. Se transcribe un extracto de las mismas.

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER GENERAL:

| NORMA «I» | | |
|---|--------|---|
| SUELO NO URBANIZABLE DE CARACTER GENERAL | | |
| <p>1.1. <i>Norma general sobre compatibilidad de usos:</i> La presente Norma compatibiliza el uso de vivienda con el de los restantes usos permitidos en el apartado 1.2, con lo que las determinaciones 1.1, 1.2, 1.3, 1.4a, 1.4b e 1.5, son comunes a ambos usos, las determinaciones 1.6, a 1.14, específicas del uso de vivienda, y las determinaciones 1.15 a 1.22, específicas de las instalaciones o industrias agropecuarias. Ambos grupos de determinaciones (1.6 a 1.14 por un lado e 1.15 a 1.22 por otro), son compatibles y superponibles sobre una misma parcela, siempre que se cumplan las determinaciones propias de cada uso en relación a la forma, tamaño y demás condiciones de la parcela</p> | | |
| 1.2. <i>Usos:</i> | | |
| Usos principales de carácter permitido | | |
| Residencial | R1, R2 | Vinculadas a la actividad agrícola, únicamente cuando sea necesario para el tipo de explotación de que se trate |
| | | Los edificios actuales incluidos en las categorías R3 Y R4, mantendrán sus parámetros urbanísticos |
| Productivo | P5 | |

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

| | | |
|---|------------------------|--|
| Equipamiento | E1, E2, E3, E5, E6 | Unicamente edificios e instalaciones calificadas de utilidad pública e interés social, cuando por su naturaleza hayan de emplazarse obligatoriamente en el medio rural |
| | E8 | Con un máximo de 6 habitaciones, en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de las N.S.M. |
| Servicios | S2 | Unicamente edificios e instalaciones calificadas de utilidad pública e interés social, cuando por su naturaleza hayan de emplazarse obligatoriamente en el medio rural |
| Usos complementarios de carácter obligatorio | | |
| Infraestructura | I4, I5, I6, I7, I8, I9 | Como complemento de la red viaria, en situación b), salvo I9 en situación a) |
| Garaje | | En la cuantía mínima indicada en la Normativa general, en situación c), d) o e) |
| Usos complementarios de carácter permitido | | |
| Residencial | R6 | Complementario del uso de Equipamiento exclusivamente |
| Productivo | P1, P3 | Nivel 1 exclusivamente, en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de las Normas |
| Terciario | T1, T2 | Con un máximo del 30% de la superficie del edificio, en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de las Normas |
| Garaje | | Hasta dos veces la cuantía mínima exigida, en situación c), d) o e) |

I.3. *Condiciones estéticas:* Será de carácter obligatorio, para todas las edificaciones que no requieren el paso de los rayos solares por su cobertura, el empleo de cubierta inclinada con pendiente comprendida entre el 30% y el 40% y acabado de teja plana o curva de color rojo.

I.4a. *Separación a linderos:* 10 metros.

I.4b. *Separación mínima a cauces:* 25 metros.

I.5. *Separación a viales:* 10 metros (sin perjuicio de lo dispuesto en la vigente Ley de Carreteras).

I.6. *Superficie mínima edificable:* La superficie mínima edificable será de 10.000 m², que podrá estar constituida por una o varias parcelas. En el segundo caso, los 10.000 m² se deberán componer de una parcela de 5.000 m² de superficie mínima para una vivienda unifamiliar, que será la que albergue la edificación, y varias parcelas no inferiores a 2.000 m², que no disten de la principal más de 600 metros.

En el caso de que la construcción albergue dos viviendas (bifamiliar), la parcela que alberga la edificación será de 8.000 m² como mínimo, completándose con otra hasta los 10.000 m².

I.7. *Ancho mínimo de parcela principal:* 30 metros.

I.8. *Ocupación máxima de la superficie:* 4%.

I.9. *Aprovechamiento máximo:* 0,05 m²/m².

I.11. *Altura máxima edificable:* 7 metros.

I.12. *Altura máxima a cumbre:* 9 metros.

I.13. *Número máximo de plantas:* B + 1 + C.

I.14. *Ampliaciones y reforma de caseríos existentes:* Se emplearán los mismos materiales de la construcción que se pretenda ampliar o reformar en el acabado exterior, como mampostería y raseos.

Las carpinterías exteriores de puertas y ventanas serán de madera siguiendo el modelo de edificación existente.

Aun cuando los caseríos existentes no se adapten a las Normas I.6 a I.13, se les permitirá una ampliación del 25% de su superficie construida, y el levante 90 cm de su cubierta, siempre que lo realicen con el máximo respeto a las formas y materiales primitivos y respeten las alineaciones definidas para los edificios de nueva planta.

Para la aplicación de esta determinación, definimos el «caserío» como aquella construcción realizada antes de 1945.

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

-
- I.15. *Superficie mínima de parcela neta edificable:* 5.000 m².
 - I.16. *Ancho mínimo de parcela neta edificable:* 30 metros.
 - I.17. *Ocupación máxima de parcela neta edificable:* 15%.
 - I.18. *Aprovechamiento:* 0,15 m²/m².
 - I.20. *Altura máxima edificable:* 5 metros.
 - I.21. *Altura máxima a cumbre:* 8 metros.
 - I.22. *Número máximo de plantas:* B + 1.
 - I.23. *Txabolos para guardar aperos de labranza:* Las txabolos para guardar aperos de labranza se podrán situar en Suelo No Urbanizable, siempre que estén vinculadas a una explotación agropecuaria efectiva, cuya superficie sea al menos la de la unidad mínima de cultivo establecida en la legislación agraria, cumpliendo los siguientes requisitos:
 - a) La dimensión mínima del terreno o huerta será como mínimo de 2.000 m².
 - b) Se situará a una distancia mínima de 3 metros de los linderos y 7,5 metros del borde de camino o vía pública.
 - c) Las txabolos se construirán todas de las mismas dimensiones e idénticos materiales, a saber:
 - Planta rectangular de 2,5 × 4,0 metros, cotas exteriores.
 - Cobertura de teja curva o plana sobre cubierta inclinada a dos aguas, con la cumbre centrada discuriendo en el sentido del lado mayor de la planta, con pendiente del 30%, y sobresaliendo el alero 40 cm en todo el perímetro.
 - Altura del edificio: La media de las alturas de todas las fachadas será de 2,2 metros, medidos del terreno al intradós del alero.
 - Fábrica de los paramentos de piedra natural, o bien raseada y pintada de blanco al exterior, o una combinación de ambos.
 - Carpinterías de los huecos de madera.
 - I.24. *Estaciones de servicio:* Se podrán situar estaciones de suministro de carburantes para vehículos en la proximidad de las vías de comunicación.

El aprovechamiento no superará la tasa de 0,1 m²/m², con un máximo de 2 alturas (PB + 1). La parcela mínima exigible es de 3.000 m².

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (PLAN PARCIAL ARETXAGA I-1)

3.6. USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Categoría A.-Religiosos. Comprende los edificios destinados a fines religiosos ó de vida conventual.

Categoría B.-Cultural. Incluye los edificios y locales destinados a la enseñanza en todos sus grados, tanto de caracter oficial como particular, y al mismo tiempo los que puedan destinarse a museos, bibliotecas y salas de conferencias.

Categoría C.-Deportivo. En ésta categoría se clasifican los campos y locales destinados a la práctica del deporte, sean de caracter oficial, particular ó comercial.

Categoría D.-Benéfico-Sanitario. Se consideran en la misma los edificios destinados a hospitales, asilos, clínicas, dispensarios y locales similares.

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

4.4. ZONA SOCIO-COMERCIAL

Se sitúa en la zona Este del Sector. Comprende una superficie de 763,20 m² lo que supone el 2,44 % del total del Sector.

Parámetros urbanísticos

- Edificabilidad 0,30 m²/m²
- Altura máxima 10,00 m
- Nº plantas B+1
- Separación límite P.P. 4,00 m
- Separación otros linderos 3,00 m

Usos permitidos

- Social
- Comercial

Observaciones

Comprende la reserva de Equipamiento Social y Comercial, definida en el Art. 11.2. del Anexo al R.P. de la L.S., esta zona es de cesión obligatoria.

4.5. ZONA ESPACIOS LIBRES

Se agrupan en dos zonas una a cada lado del Sector y siempre en contacto con el sistema viario y peatonal que lo separa al Norte del futuro Sistema General de Espacios Libres.

Tiene una superficie de 3.525,70 m² lo que supone el 11,27 % del total del Sector.

No se prevén edificaciones.

Usos permitidos

- Espacio Libre Público
- Servicios públicos, saneamiento y suministro.

Observaciones

Esta zona de Cesión Obligatoria se destina a la reserva de suelo prevista en el Art. 11 de la R.P. de la L.S. No se autoriza ninguna edificación de carácter permanente, excepto kioscos, cabinas, porches, fuentes y cualquier elemento de mobiliario urbano que potencie el uso previsto. Se autorizan los itinerarios peatonales.

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

1.5. ANTECEDENTES

El Servicio de extinción de incendios y salvamento de la Diputación Foral de Bizkaia (DFB en adelante) cuenta en la actualidad con 8 parques de bomberos distribuidos por toda su geografía. Los únicos que quedan por renovar son los de Gernika y Enkarterri. Ante la necesidad de renovación del parque de bomberos de Enkarterri, el Ayuntamiento de Zalla planteó la conveniencia de buscar una nueva ubicación en coordinación con la DFB.

A finales del 2011 se realizó un estudio que demostraba que la ubicación ideal para el parque de bomberos del Enkarterri no era la actual (Barrio de El Nosedal), sino que debía acercarse al centro de Zalla considerando la centralidad de los 3 municipios principales (Zalla, Balmaseda y Gueñes), la cercanía a la mayor parte de la población y zonas industriales, etc... En consecuencia se buscaron hasta 4 ubicaciones con las características que se habían trasladado desde la DFB (terreno de 10.000 m² , con acceso a la autovía, con los servicios cercanos, agua, luz, saneamiento....).

Bajo esas premisas y desde el año 2011 se han sucedido los análisis y las reuniones con el objeto de consensuar y ajustar los requerimientos, así como evaluar las posibles localizaciones potenciales propuestas.

Finalmente, a finales del año 2015 y comienzos del año 2016 se han realizado las últimas reuniones, resolviéndose que la parcela en el extremo Este del barrio de Aretxaga es la más idónea tanto por su ubicación, titularidad de los terrenos, comunicaciones, infraestructuras y redes existentes y por las características geotécnicas, tal y como se confirmó en Junio de 2016 por parte de la DFB.

1.6. MOTIVACIÓN DEL PLAN ESPECIAL AUTÓNOMO

Tal y como ha sido expuesto en el apartado de antecedentes, la necesidad de la modificación de planeamiento parte del análisis de deficiencias de dotación del Servicio de extinción de incendios y salvamento de la Diputación de la Diputación Foral de Bizkaia en la comarca del Enkarterri, que tras un análisis y negociación ha culminado con la elección de un conjunto de parcelas dotacionales y privada en el extremo este del Barrio de Aretxaga de Zalla. Una elección que resulta la más idónea, tanto por su ubicación, titularidad de los terrenos, comunicaciones, infraestructuras y redes existentes, como por las características geotécnicas, tal y como ha sido confirmado en Junio de 2016 por parte de la DFB.

Como puede deducirse, esta actuación hace evidente la conveniencia y necesidad de articular u instrumento de planeamiento para habilitar la obtención del suelo, urbanización y posterior ejecución de los sistemas generales previstos.

Finalmente, esta recalificación permitirá ampliar las dotaciones de sistemas generales existentes para la mejora física, social y económica de Zalla y de la comarca de Enkarterri.

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

1.7. CONTENIDO Y DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL AUTÓNOMO

1.7.1. CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL.

El Plan Especial recalifica las parcelas incluidas dentro del ámbito con la finalidad de convertirlas en sistemas generales y compensar los sistemas locales existentes. La superficie total del ámbito delimitado por el presente Plan Especial es **7440.76 m²**. En el apartado de Relación de Bienes y derechos afectados se detallan las parcelas y zonas incluidas en la delimitación.

1.7.2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

Los límites del ámbito del Plan Especial son los indicados en el plano topográfico de delimitación del ámbito y el resto de planos. Su superficie es de **7440.76 m²**.

1.7.3. DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL AUTÓNOMO: ORDENACIÓN

1.7.3.1. Determinaciones de ordenación estructural.

Se definen las determinaciones de la ordenación estructural que se determinan mediante el presente Plan Especial Autónomo de acuerdo con los artículos 53, 54 y 59 de la LvSU:

Delimitación: La indicada en los planos adjuntos.

Clasificación: Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable (no se altera la anterior).

Calificación: Sistema general de equipamientos colectivo público supramunicipal.

Superficie mínima de parcela neta edificable: 500 m²

Ancho mínimo de parcela mínima edificable: 20 m

Edificabilidad urbanística: Al ser sistema general no se establece ninguna edificabilidad urbanística. No obstante en el sistema general de equipamientos colectivos públicos se le otorga una edificabilidad física de 0,5 m² t/m² s.

1.7.3.2. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

Recalificación total del ámbito como general de equipamientos colectivo público (art 54 de la LvSU).

Usos de los sistemas generales:

- Sistema General de Equipamientos Comunitarios Públicos (Parque de Bomberos con uso compatible y vinculado de residencial vivienda).
- Sistema General de espacios libres y parques comunitarios.

Parcelación y alineaciones: Las fijadas en el planos de Ordenación. Adicionalmente en la parcela del Sistema general de equipamiento comunitario público (Parque de Bomberos) se aplicarán las siguientes determinaciones:

- Ocupación máxima: 50% de la superficie de la parcela.
- Edificabilidad máxima sobre rasante: 0,5 m² t/m² s sobre rasante.
- Edificabilidad baja rasante: No computa.

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

- Altura máxima cornisa: 11 m (media en el punto medio de cada fachada), a excepción de la torre de pruebas que podrá sobrepasar este límite.
- Altura máxima de cumblera: 15 m, a excepción de la torre de pruebas que podrá sobrepasar este límite.
- Altura máxima singular torre: 25 m.
- Número máximo plantas: S + B + 2
- Separación mínima a linderos: 5 m
- Separación mínima a viales públicos: 10 m
- Uso predominante: Parque Bomberos.
- Uso compatible y vinculado: Vivienda (vinculada al uso predominante)

Urbanización: Mediante proyecto de obras complementarias, proyectos de obra pública ordinaria o proyectos de obras de dotaciones públicas, definidos en el art 195 de la LvSU se definirá y concretará la posible urbanización y ejecución de infraestructuras del ámbito de manera parcial o global (para el uso de Parque de Bomberos).

Sistema de actuación: El sistema de actuación será el de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales contemplada en los artículos 139, 177 y 186 a 188 de la LvSU. La aprobación definitiva de este Plan Especial implica la incoación e inicio del procedimiento expropiatorio para la obtención de dichos suelos, con el abono o depósito de los correspondientes importes de expropiación de acuerdo con la legislación vigente en materia de valoración de suelos (TRLR y RVal) y expropiaciones (LEF y REF) en su caso.

Edificios y Construcciones fuera de ordenación: A la aprobación definitiva de este Plan Especial y de acuerdo con el artículo 101 de la LvSU, Régimen jurídico de las edificaciones, construcciones y usos disconformes con el planeamiento, los edificios y construcciones inscritos y previamente existentes en la delimitación del sistema general quedarán en situación de fuera de ordenación (art. 101.3.a LvSU) y totalmente incompatibles con la nueva ordenación.

Suspensión del otorgamiento de licencias (art 85 LvSU): A la aprobación inicial de este Plan Especial y de acuerdo con el artículo 85 de la LvSU, se procederá a decretar la suspensión de licencias por el plazo máximo de un año.

Actos, obras y usos autorizables en los edificios y construcciones fuera de ordenación (art 101 LvSU): Ninguno.

Acceso la interior de la parcela: el acceso al interior de la parcela de Sistema General de Equipamientos Comunitarios Públicos (Parque de Bomberos) no se podrá realizar desde la carretera foral, debiendo se proceder a su accesibilidad por la parte oeste del ámbito, a través del viario antiguo BI-3651, separado a una distancia de la intersección.

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

1.7.3.3. Verificación del cumplimiento Estándares (LvSU 78, 105 y DEU)

El artículo 78 de la LvSU establece lo siguiente.

de terrenos y derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

- 1. La ordenación estructural de los planes generales de ordenación urbana deberá destinar a dotaciones públicas de la red de espacios libres para el uso de zonas verdes y parques urbanos una superficie de suelo no inferior a cinco metros cuadrados por habitante previsto en el planeamiento, incluida la superficie ya existente. Esta reserva no computará a los efectos de la letra a) del apartado 2 del artículo siguiente.*
- 2. A los solos efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se establece la correlación de un habitante por 25 metros cuadrados de superficie construida destinada al uso de vivienda en suelo urbano y urbanizable. Esta equivalencia podrá ser revisada mediante normativa reglamentaria en función de la evolución de la estructura familiar y de las características medias de las viviendas.*
- 3. La ordenación estructural de los planes generales de ordenación urbana podrá reservar con destino a dotación residencial protegida la propiedad superficiante de los terrenos calificados para viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial, sin perjuicio de que el régimen de ocupación de dichas viviendas se pueda materializar bien en derecho de superficie bien en arrendamiento.*

No obstante, este estándar se ha de dar por cumplido, en la medida que no se introduce uso lucrativo nuevo, ni se procede a reclasificación alguna.

Igualmente, el artículo 105 de la LvSU establece lo siguiente en sus apartados 3 y 4:

Artículo 105. Límites de las modificaciones y revisiones de la ordenación establecida en los planes urbanísticos.

[...]

- 3. En particular, el planeamiento general que se modifica deberá disponer en el propio ámbito de la modificación de una dotación suficiente de sistema general de zonas verdes y espacios libres para garantizar, tras el incremento de la edificabilidad urbanística propuesta, el estándar dotacional previsto en el apartado anterior. Si no fuese materialmente posible o no resultase adecuado para la ordenación prevista, se deberá completar la dotación citada ampliando los ámbitos ya calificados por el plan general como sistema general de espacios libres o configurando nuevos ámbitos con esa calificación y una superficie adecuada, cuya cuantía, al menos, compense el déficit existente.*
- 4. Adicionalmente, la modificación deberá garantizar también un adecuado nivel dotacional de 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, cuando el cumplimiento de la condición establecida en este párrafo no fuese materialmente posible o no resultase adecuado para la ordenación prevista, podrá ser admitido el incremento de la edificabilidad*

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

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.

A lo dispuesto en el presente artículo, el Plan Especial si bien es cierto que procede a modificar una dotación de espacios libres y zonas verdes, por un uso de equipamiento colectivo público, incorpora superficies y zonas verdes suficientes que compensan el canje, sin merma de la calidad ambiental.

En cuanto al DEU, es preciso señalar que no procede verificar el cumplimiento al no encajar la actuación propuesta en ninguno de los supuestos y artículos contemplados en el citado Decreto. No obstante, se ha de señalar que de acuerdo con el artículo 5 del DEU:

a reserva de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas

1.- Dentro de la red dotacional de sistemas generales, y sin perjuicio de los demás elementos previstos en el artículo 54 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, 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 m² construidos de uso residencial, con destino a espacios libres y parques urbanos, en ambos casos, de titularidad pública. Dentro de los mismos, podrán establecerse usos como los de áreas ajardinadas, de juegos infantiles, de deportes al aire libre, zonas verdes especiales como huertas colectivas, viveros, parques lineales y otros espacios asimilables de uso y/o servicio público.

Por lo que el resultado de este Plan Especial permite incrementar y cumplimentar en el futuro los estándares de la red de sistemas general exigidos. En consecuencia se procede a señalar las nuevas superficies de sistemas generales calificados:

- Sistema General de Equipamiento Colectivo Público Supramunicipal: **5.616,49 m²**
- Sistema Local de espacios libres: **1.824,27,00 m²** (como sustitución de los 1.600,00 m² aproximados de espacios libres actualmente existentes).

1.7.3.4. Afecciones

Sistema General de Equipamiento Colectivo Público

De acuerdo con el informe remitido por el Departamento de Obras Públicas y Transportes de la Diputación Foral de Bizkaia (Anexo DOCUMENTO DE CONSULTAS PREVIAS), la futura implantación del Parque de Bomberos del Enkarterri no se encuentra en ningún supuesto de afección sectorial, toda vez que el vial al que da acceso es de titularidad municipal. No obstante, deberá cumplir las condiciones de modificación y mejora que se establecen en el cruce de acceso al corredor del Cadagua (estudio de accesibilidad y obtención de autorización de la obra ante ese Departamento), así como cumplir con las obras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que este demande por su dimensión o características específicas (agua, saneamiento, electricidad, comunicaciones, gas y otras)

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

1.7.3.5. Relación de Bienes y derechos afectados.

| Nº Parcela | Referencia Catastral | Superficie Catastral de la parcela completa (m ²) | Descripción |
|------------|----------------------|--|--|
| C09 | 096004C09 | 38.700,41 | Se segregarán dos franjas laterales al viario, para incorporarlas a suelo equipamental: <ul style="list-style-type: none"> Parcela B: 980,92 m² Parcela C: 892,48 m² |
| 041 | 096004041 | 1.538,55 | Parcela en suelo no urbanizable. |
| 443 | 096004443 | 519,55 | Parcela en suelo no urbanizable de cesión al Ayuntamiento por parte de la DFB. |
| 447 | 096004447 | 126,99 | Parcela en suelo no urbanizable de cesión a la DFB por parte del Ayuntamiento de Zalla. |
| 444 | 096004444 | 106,99 | Parcela en suelo no urbanizable de cesión al Ayuntamiento por parte de la DFB. |
| 445 | 096004445 | 586,70 | Parcela en suelo no urbanizable. Se segregará una franja de 178,26 m ² para cesión al Ayuntamiento por parte de la DFB. |
| 01000 1 | 09601701010 | 3.128,75 | Suelo urbano de dotación pública de cesión a la DFB por parte del Ayuntamiento. |

Las fincas incluidas en el ámbito sobre los que habrá que realizar segregaciones se encuentran clasificadas como suelo no urbanizable. Así, los actos necesarios para la división de estos terrenos, conforme a lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo suponen una parcelación urbanística en Suelo No Urbanizable que definirán lotes resultantes o restos de fincas matrices que cuentan con una superficie menor que la mínima prevista en la legislación agraria vigente.

Según el artículo 40 de esta ley, serían indivisibles las fincas, las parcelas y los solares que tengan "*dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas por el planeamiento territorial y urbanístico y la legislación agraria en suelo no urbanizable y por el planeamiento territorial y urbanístico en las restantes clases de suelo, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de las fincas, parcelas o solares colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca, parcela o solar con las dimensiones mínimas exigibles, así como o los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas pueda segregarse con el mismo fin que el señalado en la letra anterior*".

A pesar de lo dispuesto en esta ley sobre la indivisibilidad de las fincas, la Ley 19/1995, en su artículo 25 dispone lo siguiente:

1.- Con carácter general:

Artículo 25. Excepciones. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, se permite la división o segregación en los siguientes supuestos:

a) Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca que se divide o segrega como la colindante, no

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

resulte de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

- b) Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia, de conformidad con dicha legislación. A los efectos del artículo 16 del Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, no se entenderá vulnerada la legislación agraria, cuando la transmisión de la propiedad, división o segregación tenga el destino previsto en este apartado.*
- c) Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.*
- d) Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.*

Considerando el fin con el que se adquieren los citados terrenos, que es la realización de las obras necesarias para la implantación de los sistemas generales de Equipamiento Colectivo Público (Parque de Bomberos) considerado como utilidad pública y a ser obtenidos mediante expropiación, se entiende que las segregaciones a realizar estarían comprendidas entre las excepciones definidas en la Ley 19/1995. En consecuencia se procederá a segregar las porciones de superficie de las siguientes fincas:

Datos de segregación

Parcela n.º 096004C09

Porción de superficie a segregar: 980,92 m² y 892,48 m²

Descripción: Se trata de suelos actualmente propiedad de la Diputación Foral de Bizkaia en los márgenes de la carretera cedida al Ayuntamiento. Se trata de recuperar los márgenes del vial, una vez desafectados por parte de la DFB e incorporarlos a la transformación objeto del presente Plan Especial.

Parcela n.º 096004445

Porción de superficie a segregar: 178,26 m²

Descripción: Suelo no urbanizable a segregar para incluirlo dentro de otras parcelas con destino a compensar el suelo dotacional existente en el polígono Aretxaga.

1.7.3.6. Parcelación resultante.

| SISTEMAS GENERALES Y LOCALES | SUP. M2 | % |
|--|------------------------------|----------------|
| Sistema General de Equipamiento Colectivo Público (Parque de Bomberos) | 5.616,49 m ² | 75,48% |
| Sistema local de espacios libres compensado | 1824,27 m ² | 24,52% |
| TOTAL ÁMBITO | 7440.76 m² | 100,00% |

Nota*: ver plano de ordenación, calificación estructural.

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

1.7.3.7. Planificación.

A la aprobación definitiva de este Plan Especial la Diputación Foral de Bizkaia realizará los trámites administrativos necesarios para la obtención de los suelos incluidos en la delimitación, mediante expropiación forzosa y de acuerdo con el procedimiento legalmente establecido, y sin perjuicio de los convenios de cesión y otras vías de acuerdo que puedan establecerse entre las administraciones y los particulares.

La necesidad del sistema general Equipamiento Colectivo Público para Parque de Bomberos Enkarterri es acuciante dadas las deficiencias del servicio que se acarrean desde hace tiempo y la singular naturaleza de servicio de emergencia, que es el servicio de bomberos en la comarca del Enkarterri. Por tal motivo y de acuerdo con el convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la Diputación Foral de Bizkaia **de fecha 7 de junio de 2017**, se prevé el siguiente cronograma:

- Elaboración y aprobación del Plan Especial: 24 meses desde la suscripción del convenio de colaboración.
- Expropiación de los suelos necesarios: 36 meses desde la aprobación del Plan Especial.
- Elaboración y tramitación del proyecto de edificación y urbanización vinculada: 36 meses desde la aprobación del Plan Especial.
- Construcción del Parque de Bomberos del Enkarterri

1.7.3.8. Ejes de la posterior urbanización del ámbito.

Los distintos Sistemas Generales definidos, una vez recalificados serán concretados y ejecutados en base a los proyectos de edificación y de obras de urbanización respectivas y que tendrán los siguientes ejes o condiciones básicas:

- Ejecutar el proyecto de edificación y urbanización vinculada en base a las determinaciones del Servicio de extinción de incendios y salvamento de la Diputación de la Diputación Foral de Bizkaia.
- Paliar los posibles déficit de urbanización que pudieran existir.

1.8. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Con carácter previo a la determinación del tipo de procedimiento ambiental al cual este plan está sometido, es preciso realizar una exposición normativa debido a los cambios operados desde la promulgación de la Ley 2/2006.

Primeramente el artículo 69 de la LvSU señala:

1. Los planes especiales establecen la ordenación, según los casos, para un término municipal completo o parte del mismo, comprendiendo una o varias clases de suelo, o para el ámbito concreto o área definida por el planeamiento general o que el propio plan delimite, en coherencia con su objeto.

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

2. La ordenación propia de los planes especiales se establece mediante las determinaciones necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso, el correspondiente plan general.

3. Las determinaciones del plan especial se formalizarán en documentos similares que los previstos para el plan parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto, junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable.

No obstante, el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, regula en sus artículos 1y 4

1. El presente Decreto tiene por objeto regular el procedimiento de evaluación ambiental estratégica al que deben someterse los planes y programas que elaboren y/o aprueben las Administraciones Públicas de la Comunidad Autónoma del País Vasco y que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Deberán someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, regulado en el presente Decreto, los planes y programas recogidos en el anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

Lo cual nos remite al Anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, el cual recoge los planes y modificaciones que están sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica

ANEXO I

4. Planes Generales de Ordenación Urbana.

7. Modificaciones de los planes anteriores que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

8. Aquellos otros planes o programas que cumplan los siguientes requisitos:

Que se elaboren o aprueben por una administración pública.

Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma.

Que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Que tengan relación con alguna de las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación de los dominios públicos marítimo terrestre o hidráulico, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo.

9. Se someterán a evaluación ambiental estratégica, por decisión motivada y pública del órgano ambiental, los siguientes planes y programas, cuando se determine que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente y cumplan los requisitos establecidos en los apartados a) y b) del punto anterior:

Los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

territorial.

Las modificaciones menores de planes y programas.

Los planes y programas, y sus revisiones o modificaciones, en materias distintas a las señaladas en el apartado 8.d).

Pero finalmente con la entrada en vigor de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA, entrada en vigor el 12/12/2013, DF10), se fija un plazo máximo de un año para la adaptación de la normativa autonómica, momento a partir del que es de aplicación directa (DF11) su contenido básico (DF8). Como los plazos de la LEA no son básicos, se aplican los del Decreto 211/2012 así como las determinaciones que puedan tener el carácter de «normas adicionales de protección» (LEA DF8).

En síntesis, el presente Plan Especial Autónomo queda sujeto a la tramitación de la evaluación ambiental estratégica establecida en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en sus condición de carácter básico). Así, de acuerdo con su artículo 1:

1. Esta ley establece las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando en todo el territorio del Estado un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible, mediante:

*La integración de los aspectos medioambientales en la elaboración y en la adopción, aprobación o autorización de los planes, programas y proyectos;
el análisis y la selección de las alternativas que resulten ambientalmente viables;*

el establecimiento de las medidas que permitan prevenir, corregir y, en su caso, compensar los efectos adversos sobre el medio ambiente;

el establecimiento de las medidas de vigilancia, seguimiento y sanción necesarias para cumplir con las finalidades de esta ley.

2. Asimismo, esta ley establece los principios que informarán el procedimiento de evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, así como el régimen de cooperación entre la Administración General del Estado y las comunidades autónomas a través de la Conferencia Sectorial de Medio Ambiente.

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

Como conclusión se debe señalar que el presente Plan Especial Autónomo requiere la tramitación de su Evaluación Ambiental Estratégica por el procedimiento simplificado, por no estar sujeto a los condicionantes señalados para la tramitación ordinaria.

Se adjunta documento en el **Anexo 2**.

Por otra parte, también se incorpora como **Anexo 3 el Estudio de Impacto Acústico** preceptivo.

1.9. TRAMITACIÓN

1.9.1. TRAMITACIÓN

Los artículos 95, 96 y 97 señalan el procedimiento de tramitación y aprobación de los planes parciales y especiales, que a continuación se cita:

- 1.- La formulación del plan parcial corresponde en principio a los ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica.*
- 2.- El ayuntamiento acordará, o denegará motivadamente, la aprobación inicial del plan parcial. Una vez aprobado inicialmente lo someterá a información pública, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el boletín oficial del territorio histórico al que pertenezca el municipio y en el diario o diarios de mayor tirada en el territorio, por el plazo mínimo de veinte días a partir de la última publicación.*
- 3.- A la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, el ayuntamiento adoptará la aprobación provisional o definitiva con las modificaciones que procedieran. Si las modificaciones fuesen sustanciales, se redactará un nuevo texto refundido del plan parcial, que volverá a ser aprobado inicialmente y se abrirá un nuevo periodo de información pública.*

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

4.- *El plazo para acordar en sede municipal la aprobación provisional o definitiva, según corresponda, no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, en el supuesto de que dicho plan parcial hubiera sido presentado a instancia de parte, el interesado podrá entenderlo desestimado.*
(...)"

- 1.- *La aprobación definitiva del plan parcial podrá ser denegada por ser contrario a las determinaciones de la presente ley, de los instrumentos de ordenación del territorio o del plan general, o a las disposiciones de la legislación sectorial, o por incumplimiento de exigencias procedimentales, documentales y materiales establecidas por el ordenamiento jurídico.*
- 2.- *En todo caso, será de aplicación a los planes parciales lo establecido en los párrafos 5, 6 y 7 del artículo 91.*
- 3.- *El acuerdo de aprobación definitiva podrá condicionarse a la inclusión de modificaciones en las determinaciones del plan parcial, siempre que no afecten sustancialmente a su contenido, y condicionar su publicación a la presentación del texto refundido que las recoja. En caso contrario, se denegará su aprobación.*

- 1.- *Los planes especiales se formularán, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales.*

No obstante, es preciso resaltar que será necesario dictar la suspensión del otorgamiento de licencias de acuerdo con el artículo 85 de la LvSU:

Artículo 85 Suspensión del otorgamiento de

- 1.- *Las administraciones competentes para la aprobación inicial de los planes urbanísticos podrán acordar la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para ámbitos o usos determinados, a los efectos de la elaboración o, en su caso, la modificación o revisión de dichos planes desde su aprobación inicial, en todo caso, o desde la adopción del acuerdo de formulación del avance.*
- 2.- *Para su eficacia, el acuerdo de suspensión a que se refiere el párrafo anterior deberá ser publicado en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y en el diario o diarios de mayor difusión en el mismo.*
- 3.- *El acuerdo de aprobación inicial de los planes urbanísticos determinará la suspensión, por el plazo máximo de dos años en el caso de que el acuerdo se refiera a planes generales, y de un año en todos los restantes casos, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en los ámbitos en las que las nuevas determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente. Esta suspensión sustituirá la medida a que se refiere el párrafo primero cuando la misma se hubiera adoptado previamente.*
- 4.- *La suspensión se extingue por el mero transcurso del plazo máximo para el que haya sido adoptada y, en todo caso, con la aprobación definitiva del plan en*

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

tramitación, si ésta fuera anterior.

- 5.- *Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones, en el mismo ámbito espacial y por idéntica finalidad, en el plazo de cinco años.*
- 6.- *Los peticionarios de licencias solicitadas en debida forma con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste de los proyectos. No habrá derecho a la devolución del coste del proyecto cuando la petición no se ajuste a derecho por ser contraria a la normativa o a la ordenación territorial y urbanística vigentes a la fecha de la solicitud.*
- 7.- *El derecho a exigir la devolución del coste del proyecto quedará en todo caso en suspenso hasta que, aprobado definitivamente el plan de que se trate, se demuestre la incompatibilidad de dicho proyecto con sus determinaciones.*

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

2. LISTADO DE PLANOS

| Nº | REF. CAD | Nombre | ESCALA (A3) |
|-----------------------------------|----------|--|-------------|
| PLANOS DE INFORMACIÓN | | | |
| 01 | 01.01 | PLANO DE SITUACIÓN | 1/5000 |
| 02 | 01.02 | AFECCIÓN SECTORIAL AGUAS | Sin Escala |
| 03 | 01.03 | TOPOGRÁFICO Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO | 1/1000 |
| 04 | 01.04 | PARCELARIO | 1/1000 |
| 05 | 01.05 | RED DE ELECTRICIDAD | 1/1000 |
| 06 | 01.06 | RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA | 1/1000 |
| 07 | 01.07 | RED DE SANEAMIENTO | 1/1000 |
| 08 | 01.08 | RED DE TELEFONÍA | 1/1000 |
| 09 | 01.09 | RED DE GAS | 1/2000 |
| 10 | 01.10 | REDES EXISTENTES | 1/1000 |
| PLANOS DE PROPUESTA (PLAN) | | | |
| 11 | 02.01 | ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | 1/1000 |
| 12 | 02.02 | ORDENACIÓN PORMENORIZADA | 1/1000 |
| 13 | 02.03 | PROPUESTA DE FUTURA URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES (orientativo) | 1/1000 |

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

3. SIGLAS

| | |
|------------|---|
| art./arts. | Artículo/s. |
| CAPV | Comunidad Autónoma del País Vasco. |
| DEU | Decreto 123/2012 de 3 julio, de estándares urbanísticos. |
| DA | Disposición Adicional. |
| DF | Disposición Final. |
| DT | Disposición Transitoria. |
| DvEAE | Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas. |
| DMU | Decreto 105/2008 de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo |
| ISE | Informe de Sostenibilidad Económica (TRLSR 22.4). |
| LEA | Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. |
| LvSU | Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. |
| TRLSR | 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. |
| m2s | metro cuadrado de suelo. |
| m2t | metro cuadrado construido o de techo. |
| m2tsr | metro cuadrado construido o de techo sobre rasante. |
| RVal | Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (aprobado por Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre). |
| SNU | Suelo No Urbanizable. |
| SU | Suelo Urbano. |
| SUC | Suelo Urbano Consolidado. |
| SUNC | Suelo Urbano No Consolidado. |

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

4. ANEJOS A LA MEMORIA

La presente memoria se completa con los siguientes anexos:

**ANEXO 1: CERTIFICACIONES CATASTRALES Y REGISTRALES DE LAS FINCAS
INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DEL PLAN.**

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

ANEXO 2: DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

ANEXO 3: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

ANEXO 4: CONSULTAS SECTORIALES.

Tras llevarse a cabo las Consultas previas tanto a la Dirección General de Infraestructuras y Desarrollo Territorial como al Servicio de Calidad Ambiental del Departamento de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Diputación foral de Bizkaia como a la Viceconsejería de Medio ambiente del Gobierno Vasco se han recibido los siguientes Informes del Departamento de Carreteras y del Departamento de Sostenibilidad y Medio Natural de la Diputación Foral de Bizkaia.

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

ANEXO 5: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN (art 68.d LvSU).

1. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Se adjunta el presente documento con el fin de dar cumplimiento al artículo 68.d de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo referidos a la necesidad de presentar Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución

1.1. CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Las características del instrumento de planeamiento que ahora se tramita y el territorio sobre el que se actúa hacen que el mismo no tenga unas condiciones de gestión como las puede tener cualquier ámbito sobre el suelo urbano o urbanizable. La ejecución de las propuestas pasa por la iniciativa pública y a partir de ésta, se canalizan las actuaciones que sobre el ámbito se han propuesto. Esta iniciativa pública se refiere a la gestión y a la propia ejecución.

Para la ejecución de la propuesta se requiere la aprobación definitiva del presente Plan Especial autonomo.

1.2. PRIORIDADES EN LA GESTIÓN DE LAS PROPUESTAS.

La dualidad de las intervenciones que emanan del presente plan hace necesario diferenciar las prioridades de gestión de cada una de ellas.

Parque de Bomberos: La necesidad de dicho sistema general es acuciante dadas las deficiencias del servicio que se acarrean desde hace tiempo y la singular naturaleza de servicio de emergencia, que es el servicio de bomberos en la comarca del Enkarterri. Por tal motivo y de acuerdo con el convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la Diputación Foral de Bizkaia **de fecha 7 de junio de 2017**, se prevé el siguiente cronograma:

- Elaboración y aprobación del Plan Especial: 8 meses desde la suscripción del convenio de colaboración.
- Expropiación de los suelos necesarios: 6 meses desde la aprobación del Plan Especial.
- Elaboración y tramitación del proyecto de edificación y urbanización vinculada: 12 meses desde la aprobación del Plan Especial.
- Construcción del Parque de Bomberos del Enkarterri: 18 meses desde la concesión de la licencia de obras y actividad.

Red mallar de vías ciclables: El sistema general de vías ciclables presenta una clara diferenciación en cuanto a su planificación y ejecución. Por un lado el tramo Aretxaga-Gallardi-Zona Comercial "Eroski" y por otro el tramo del Sector B3-Gallardi.

El tramo Aretxaga-Gallardi-Zona Comercial "Eroski" es el que tiene prioridad de acuerdo con el programa de legislatura, para lo cual será preciso obtener primeramente los suelos a comienzos del año 2017, estando disponibles los fondos para su ejecución (se adjunta certificado de la Intervención del Ayuntamiento de Zalla en los anexos de este Plan Especial). La obtención de los suelos se hará vía compraventa (sin perjuicio de la aplicación de las

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

herramientas expropiatorias en último extremo) con los propietarios de suelo incluidos en la delimitación del Plan Especial.

El tramo B3-Gallardi está sujeto a la ejecución de los trabajos de protección contra inundaciones por parte de la Agencia Vasca del Agua URA. Dichos trabajos están previstos iniciarse al final del año 2016 y tienen prevista una duración de 20 meses. A partir de su finalización en el año 2018, se procederá a la ejecución de la vía ciclable, sobre la pista auxiliar realizada para la obra y que permitirá el cierre de la malla. La obtención de los suelos se hará vía cesión a favor del Ayuntamiento por parte de la Diputación Foral de Bizkaia y la ejecución sobre la pista auxiliar se ejecutará a cargo del Ayuntamiento en el año 2019.

1.3. ACUERDOS VOLUNTARIOS

El Plan Especial mantiene la voluntad de alcanzar los acuerdos voluntarios que sean necesarios para la consecución de los objetivos establecidos. Por esta razón prioriza este tipo de herramientas para la gestión y ejecución de las actuaciones. A tal efecto está previsto el establecimiento de acuerdos de compraventa (sin perjuicio de la aplicación de las herramientas expropiatorias en último extremo) con los propietarios de suelo incluidos en el ámbito de actuación.

Igualmente, se ha de señalar la absoluta sintonía de las distintas administraciones intervinientes en la actuación (Ayuntamiento, Diputación Foral de Bizkaia y Gobierno Vasco) para la agilización de los distintos trámites administrativos precisos, incluidas las cesiones de terrenos recíprocas que sean convenidas.

1.4. ÁMBITOS DE EXPROPIACIÓN

Dentro de la propuesta propia de la gestión se ha entendido oportuna la fijación de un ámbito de expropiación para la consecución de los fines recogidos en el Plan Especial.

En el Estudio de viabilidad económica-financiera se recogen la totalidad de los costes de expropiación, desmantelamiento y urbanización necesarios para la actuación.

1.5. CONDICIONES REGULADORAS DE LA SOLICITUD DE LICENCIAS DE USO Y EDIFICACIÓN Y DE LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES.

Se indican en el apartado 1.5.4. DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL AUTÓNOMO de la Memoria.

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

ANEXO 6: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA (art. 68 f LvSU).

1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

Se adjunta el presente documento con el fin de dar cumplimiento al artículo 68.f de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo referido a la necesidad de presentar Estudio de Viabilidad Económico-Financiera del instrumento de Ordenación Pormenorizada.

El Estudio de Viabilidad Económico Financiera es el instrumento para la evaluación económica de la actuación y determinación de quién debe asumir los costes de la misma.

No obstante en el presente caso, tanto el objeto, alcance y sistema de actuación definidos por el Plan Especial hacen necesaria la reconsideración habitual del concepto de viabilidad. El sistema de actuación es el de actuación de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales contemplada en los artículos 139 y 186 de la LvSU. Por lo que la aprobación definitiva del Plan Especial implica la incoación e inicio del procedimiento expropiatorio para la obtención de dichos suelos, mediante la Declaración de Utilidad Pública e Interés Social de los suelos incluidos en la delimitación. Consecuentemente, pero en procedimiento administrativo separado se procederá a elaborar el Proyecto de expropiación y adquisición, a la ocupación y toma de posesión de los suelos, abono o depósito de los correspondientes importes de expropiación de acuerdo con la legislación vigente en materia de valoración de suelos (TRLR y RVal) y expropiaciones (LEF y REF) en su caso.

Por todo ello y puesto que no existen ingresos o plusvalías asociadas a esta actuación, la viabilidad se determinará por la capacidad de asunción de los costes asociados a la obtención del suelo vía expropiación y en su caso los costes asociados a la posterior edificación, urbanización del ámbito y desmantelamiento de las construcciones incluidas en el ámbito de obtención de suelo por parte de las administraciones actuantes, el Ayuntamiento, la Diputación Foral de Bizkaia y el Gobierno Vasco, en su caso.

1.1. COSTES DE OBTENCIÓN DEL SUELO.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, el sistema de actuación es el de actuación de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales, el cual hace uso de los mecanismos expropiatorios y su correspondiente expropiación. Todo ello sin perjuicio de los mecanismos de cesión recíproca establecidos entre las distintas administraciones y la posibilidad de compraventa a los propietarios iniciales de los suelos incluidos en la actuación.

Es la norma estatal (TRLR) la que establece los criterios de valoración a efectos expropiatorios, tal y como se señala en el artículo 34 de la citada Ley. De igual manera, el TRLR remite al Reglamento de Valoraciones aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre para efectuar las valoraciones necesarias.

Concretamente, la valoración en situación de rural, como es el objeto de la valoración, se debe realizar aplicando el artículo 36 del TRLR citado anteriormente, que se transcribe a

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

continuación:

Artículo 36. Valoración en el suelo rural.

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

Según las disposiciones citadas en los apartados precedentes, únicamente se valorarán las plantas ornamentales y los cierres consolidados, en su caso, que existan en las porciones de parcela a expropiar, previa segregación administrativa.

En el importe total, no se incluye el valor de expropiación de la parcela privada destinada a alojar el futuro parque de Bomberos, puesto que esta expropiación será a cargo de la DFB.

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

1.2. COSTES DE URBANIZACIÓN

Los límites del ámbito del Plan Especial son los indicados en el plano topográfico de delimitación y su superficie es de 7.439,76 m². De acuerdo con la información facilitada por los técnicos responsables de la DFB el coste de urbanización previsto sería el siguiente:

| | |
|---|---------------------|
| Urbanización interior | 49.823,00 € |
| Urbanización exterior | 23.512,00 € |
| Total Presupuesto Ejecución Material | 73.335,00 € |
| Gastos Generales y Beneficio Industrial | 13.933,65 € |
| Total Presupuesto Contrata | 87.268,65 € |
| I.V.A. | 18.326,42 € |
| PRESUPUESTO TOTAL | 105.595,07 € |

Por tanto el coste global de las obras de urbanización en el ámbito se estima en 105.595,07 euros IVA incluido

1.3. COSTES DE CONSTRUCCIÓN DEL PARQUE DE BOMBEROS

Considerando que tras la obtención del suelo (vía cesión y expropiación respectivamente), está previsto ejecutar (edificio y urbanización vinculada) el parque de Bomberos por la Diputación Foral de Bizkaia, se ha de considerar su coste.

Los límites del ámbito del Plan Especial para el parque de bomberos son los indicados en el plano topográfico de delimitación y su superficie es de **7440.76 m²**. Dentro de dicha superficie se prevé la construcción de un nuevo parque de bomberos con una superficie construida total de **2.131,30 m²**, que incluye la torre de maniobras y ensayos.

El coste de edificación y urbanización vinculada asciende a la cantidad de **3,321.683,42 euros IVA incluido**.

De acuerdo con la valoración contrastada con los técnicos de la DFB, se estima un coste de construcción total de **3,321.683,42 euros IVA incluido**.

1.4. COSTE TOTAL

De acuerdo con los distintos costes descritos, el coste total de la intervención se estima en **3,321.683,42 euros IVA incluido**.

2. CONCLUSIÓN DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

Considerando que el criterio de viabilidad se determinará por la capacidad de asunción de los costes asociados a la obtención del suelo vía expropiación y en su caso los costes asociados a la posterior edificación, urbanización del ámbito y demolición de las construcciones incluidos en el ámbito de obtención de suelo por parte de; y habiendo sido manifestado por parte del Ayuntamiento que se compromete a obtener la financiación cuando sea necesaria dicha cantidad, **cabe concluir que existe la viabilidad económica-financiera de la actuación**.

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

ANEXO 7: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (art. 22.4 TRLSR).

1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (ISE)

Se adjunta el presente documento con el fin de dar cumplimiento al artículo 22 apartado 4 del 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. (Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.)

El citado artículo 22.4 establece: *"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."*

Por tanto el ISE analiza si la administración local puede sufragar el mantenimiento y conservación de la urbanización una vez que la actuación termina, en función de los ingresos derivados y los costes de conservación. (Ingresos públicos - Costes de mantenimiento administración > 0)

No obstante en el presente caso, tanto el objeto, alcance y sistema de actuación definidos por la Plan Especial hacen necesaria la reconsideración habitual del concepto de sostenibilidad económica, puesto que la actuación únicamente genera el ingreso del ICIO y la Tasa de intervención de proyectos de la construcción del nuevo parque de bomberos y por otro lado, los costes de mantenimiento de la administración se diferencian entre los de la administración local en cuanto a la conservación y mantenimiento de los vías ciclables incluidas y la administración foral en cuanto a la conservación de la dotación del Parque.

Por tanto los ingresos cabe cuantificarlos en **115.344,24 euros en concepto de ICIO y 6.000 euros por Tasas**. Los costes de mantenimiento anual y conservación para la administración local ascienden a la cantidad de **3.000 euros**. Por tanto, si bien el saldo inicial puede resultar aparentemente positivo, no lo es a largo plazo, condición propia de los sistemas generales, cuya conservación corre a cargo del conjunto de los ciudadanos a través de los presupuestos municipales.

NOTA*: La actuación no prevé incremento de usos productivos (puesto que los únicos usos que se "generan" son los correspondientes al traslado del parque actual ubicado en el Barrio de El Nosedal).

2. CONCLUSIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (ISE)

Considerando la tipología de la actuación que no resulta tipificable en el seno de una actuación de transformación *stricto sensu*, **cabe concluir que la actuación no es económicamente sostenible en los términos legales del artículo 22.4 del TRLSR, aunque el interés general y público justifica la asunción de dicho saldo negativo.**

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

ANEXO 8: RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN ESPECIAL AUTONOMO (32 DvMU y art. 25.3 TRLSR).

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El objeto de esta Plan Especial de las NN.SS. de Zalla es la recalificación de un ámbito para En el caso que nos ocupa, la finalidad de este Plan Especial Autónomo de Sistemas Generales tiene presente las siguientes determinaciones:

- 1.- El ámbito de actuación incluye suelos clasificados como urbano y no urbanizable, que no alterarán su clasificación. No obstante serán calificados como sistemas generales de equipamientos comunitarios públicos y de comunicaciones de red viaria (ciclable) o se permitirá que dentro de la dicción actual de los Sistemas Generales de espacios libres y parques comunitarios, se pueda implantar parte de la red de vías ciclables de una manera compatible.
- 2.- Define una nueva ordenación de sistemas generales supone una modificación de la ordenación estructural, sin perjuicio de su tramitación mediante un Plan Especial autónomo.
- 3.- Altera la edificabilidad física del ámbito, pero no la urbanística, puesto que no se define edificabilidad lucrativa alguna.
- 4.- Permite disponer de los suelos necesarios para la instalación del nuevo Parque de Bomberos de Enkarterri que de servicio no solo a Zalla, sino a todos los municipios de la comarca, lo que justifica su identificación como sistema general de Zalla, así como un sistema general de equipamiento público supramunicipal.
- 5.- Acomoda las determinaciones del Plan Director de la Bicicleta de Zalla en cuanto que pretende cerrar los "lazos" o recorridos para conformar una red mallar desde el Barrio de Aretxaga hasta la zona comercial de "Eroski", así como con el futuro desarrollo del Sector urbanístico B-3.
- 6.- Define el sistema de gestión para la obtención de dicha dotación, mediante la actuación de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales contemplada en los artículos 139, 177.b y 186 a 188 de la LvSU.
- 7.- Declara los bienes incluidos en el ámbito delimitado de Utilidad Pública e Interés Social.
- 8.- Habilita el mecanismo de expropiación definido por dicho sistema de gestión, así como la ejecución de las obras de urbanización y demolición se su caso contempladas en el artículo 140.3 de la LvSU. El sistema de expropiación permite la obtención de suelos y bienes con las consiguientes valoraciones e indemnizaciones de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 174 a 179 de la LvSU, los artículos 42 a 46 del TRLSR y el Reglamento de Valoraciones, artículos 9 a 14 de la LEF y artículos 10 a 14 de la REF (sin perjuicio de los mecanismos de cesión o adquisición de forma pactada).
- 9.- Realiza la identificación individual de las construcciones en su caso que con carácter sobrevenido, deban quedar en situación de fuera de ordenación.
- 10.- Permite destinar los posibles Fondos del Patrimonio Municipal de Suelo a la obtención de dicho suelo mediante la expropiación de los bienes y derechos que existen sobre ellos, así como a las posibles obras necesarias para su desarrollo, de acuerdo con los artículos 113.2 y 115 de la LvSU.
- 11.- Habilita, a la aprobación del presente Plan Especial, la cesión mutua de suelos dotacionales entre el Ayuntamiento y la Diputación Foral de Bizkaia para la implantación de los distintos Sistemas Generales objeto de este Plan.

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

2. ANTECEDENTES.

El Servicio de extinción de incendios y salvamento de la Diputación de la Diputación Foral de Bizkaia (DFB en adelante) cuenta en la actualidad con 8 parques de bomberos distribuidos por toda su geografía. Los únicos que quedan por renovar son los de Gernika y Enkarterri. Ante la necesidad de renovación del parque de bomberos de Enkarterri, el Ayuntamiento de Zalla planteó la conveniencia de buscar una nueva ubicación en coordinación con la DFB.

A finales del 2011 se realizó un estudio que demostraba que la ubicación ideal para el parque de bomberos del Enkarterri no era la actual (Barrio de El Nocedal), sino que debía acercarse al centro de Zalla considerando la centralidad de los 3 municipios principales (Zalla, Balmaseda y Gueñes), la cercanía a la mayor parte de la población y zonas industriales, etc... En consecuencia se buscaron hasta 4 ubicaciones con las características que se habían trasladado desde la DFB (terreno de 10.000m², con acceso a la autovía, con los servicios cercanos, agua, luz, saneamiento....).

Bajo esas premisas y desde el año 2011 se han sucedido los análisis y las reuniones con el objeto de consensuar y ajustar los requerimientos, así como evaluar las posibles localizaciones potenciales propuestas.

Finalmente, a finales del año 2015 y comienzos del año 2016 se han realizado las últimas reuniones, resolviéndose que la parcela en el extremo Este del barrio de Aretxaga es la más idónea tanto por su ubicación, titularidad de los terrenos, comunicaciones, infraestructuras y redes existentes y por las características geotécnicas, tal y como se confirmó en Junio de 2016 por parte de la DFB.

El otro eje vertebrador del presente Plan Especial es la implantación y articulación del parte de la red mallar de vías ciclables de Zalla. Para ello el Ayuntamiento de Zalla encargó (año 2016) dentro de los objetivos de movilidad sostenible un Plan Director de la Bicicleta, el cual está pendiente de ser ultimado, pero que en la Zona de Gallardi precisa de la incorporación de una serie de suelos para su ejecución. Concretamente los que permiten cerrar los circuitos o lazos entre los barrios Aretxaga-Gallardi hasta el centro comercial "Eroski" y el sector urbanístico B-3 con Gallardi, el cual podrá ser habilitado por las obras de protección contra inundaciones que serán ejecutadas por la Agencia Vasca del Agua URA, que incluyen sendos paseos fluviales (a cada lado) compatibles con el uso de la bicicleta.

La actuación relacionado con el Plan Director de la Bicicleta en la zona de Gallardi permitirá potenciar la movilidad sostenible, el desarrollo progresivo de la red de vías ciclables, aprovechar las zonas dotacionales y zonas transformadas/alteradas por obras para la disposición física de las vías, compatibilizar el disfrute y puesta en valor de los entornos naturales con otros tipos de movilidad, pero sobre todo la conexión entre barrios de Zalla.

3. PLANEAMIENTO VIGENTE.

De acuerdo con lo publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia la normativa vigente de planeamiento son las NN.SS. del año 1998 (1º Revisión), aprobadas definitivamente, por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Bizkaia de fecha 20 de mayo de 1998 (publicado

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

dicho acuerdo en el .B.O.B. 12-06-1998) y cuya normativa fue publicada en el B.O.B. (05-12-98 y 25-05-99).

Adicionalmente y de manera vinculante con el objeto de la presente figura de planeamiento, se efectuó una modificación de las NN.SS. en la norma T-sistema local de equipamiento comunitario (ORDEN FORAL 636/2001, de 10 de octubre, relativa a la modificación de las Normas Subsidiarias de Zalla en la Norma T-Sistema Local de Equipamiento Comunitario, BOB núm. 214. Jueves, 8 de noviembre de 2001).

En las citadas normas se indica que los suelos incluidos en la delimitación del presente Plan Especial están clasificados como Suelo no urbanizable (mayormente) y como suelo urbano industrial, si bien de uso dotacional en este último caso.

4. MOTIVACIÓN, CONTENIDO Y DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL AUTONOMO

Tal y como ha sido expuesto en el apartado de actuaciones previas, la necesidad de la modificación de planeamiento parte del análisis de deficiencias de dotación del Servicio de extinción de incendios y salvamento de la Diputación Foral de Bizkaia en la comarca del Enkarterri, que tras un análisis y negociación ha culminado con la elección de un conjunto de parcelas dotacionales y privada en el extremo Este del Barrio de Aretxaga de Zalla. Una elección que resulta la más idónea tanto por su ubicación, titularidad de los terrenos, comunicaciones, infraestructuras y redes existentes y por las características geotécnicas, tal y como ha sido confirmado en Junio de 2016 por parte de la DFB.

En segundo lugar, el despliegue del Plan Director de la Bicicleta de Zalla en la zona de Aretxaga-Gallardí precisa de suelos públicos y privados para su ejecución y tratar de alcanzar los objetivos de movilidad sostenible, como de movilidad sostenible, que el Ayuntamiento de Zalla tiene planteado, tanto en su Plan de Legislatura, como dentro de los objetivos políticos que vertebran su actuación.

Como puede deducirse, ambas actuaciones redundan en la conveniencia y necesidad de articular un instrumento de planeamiento para habilitar la obtención del suelo, urbanización y posterior ejecución de los sistemas generales previstos.

Finalmente, esta recalificación permitirá ampliar las dotaciones de sistemas generales existentes para la mejora física, social y económica de Zalla y de la comarca de Enkarterri.

4.1. CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL AUTONOMO.

El Plan Especial recalifica las parcelas incluidas dentro del ámbito con la finalidad de convertirlas en sistemas generales o mutar de sistemas locales a sistemas generales. La superficie total del ámbito delimitado por el presente Plan Especial es **7440.76 m²**. En el apartado de Relación de Bienes y derechos afectados se detallan las parcelas y zonas incluidas en la delimitación.

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

Por tanto, la superficie total a recalificar es **7440.76 m²** que incluye las porciones de parcela que son precisas, así como parcelas completas en su caso (incluyendo los posibles defectos de medición). El conjunto de las porciones de parcelas privadas incluidas suman un total de **1.539 m²**, al que hay que sumar una superficie de **3.095,57 m²** de la dotación local existente (dotación local zonas verdes y espacios libres del suelo urbano industrial) y la parcela de sistema general actual que muta su calificación con una superficie de **1824,27 m²** (de carreteras a equipamientos).

Los límites del ámbito del Plan Especial son los indicados en el plano topográfico de delimitación del ámbito y el resto de planos. Su superficie es de **7440.76 m²**.

4.2. DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL AUTÓNOMO.

4.2.1. Determinaciones de ordenación estructural.

Se definen las determinaciones de la ordenación estructural que se determinan mediante el presente Plan Especial Autónomo de acuerdo con los artículos 53, 54 y 59 de la LvSU:

Delimitación: La indicada en los planos adjuntos.

Clasificación: Suelo Urbano industrial y suelo no urbanizable (no se altera la anterior).

Calificación: Sistema general de equipamientos comunitarios públicos, Sistema General de espacios libres y parques comunitarios y Sistema General de Infraestructuras, vías públicas y comunicaciones (vías ciclables)

Edificabilidad urbanística: Al ser sistema general no se establece ninguna edificabilidad urbanística. No obstante en el sistema general de equipamientos colectivos públicos se le otorga una edificabilidad física de 0,5 m²t/m²s.

Definición de las características básicas de los Sistemas Generales: Los propios de los sistemas generales respectivos

4.2.2. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

Recalificación total del ámbito como sistemas generales de equipamientos comunitarios públicos y espacios libres, infraestructuras y vías públicas, peatonales y de circulación rodada (art 54 de la LvSU).

Usos de los sistemas generales:

- Sistema General de Equipamientos Comunitarios Públicos (Parque de Bomberos con uso compatible y vinculado de residencial vivienda).
- Sistema General de espacios libres y parques comunitarios.
- Sistema General de Infraestructuras, vías públicas y comunicaciones (vías ciclables).

Parcelación y alineaciones: Las fijadas en el planos de Ordenación. Adicionalmente en la parcela del Sistema general de equipamiento comunitario público (Parque de Bomberos) se aplicarán las siguientes determinaciones:

- Ocupación máxima: 50% de la superficie de la parcela.
- Edificabilidad máxima sobre rasante: 0,5 m²t/m²s sobre rasante.
- Edificabilidad baja rasante: No computa.
- Altura máxima cornisa: 11 m (media en el punto medio de cada fachada).
- Altura máxima de cumbrera: 15 m.
- Altura máxima singular torre: 25 m.
- Número máximo plantas: S + B + 2
- Separación a linderos: 5 m

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

- Uso predominante: Parque Bomberos.
- Uso compatible y vinculado: Vivienda (vinculada al uso predominante)

Urbanización: Mediante proyecto de obras complementarias, proyectos de obra pública ordinaria o proyectos de obras de dotaciones públicas, definidos en el art 195 de la LvSU se definirá y concretará la posible urbanización y ejecución de infraestructuras del ámbito de manera parcial o global (tanto para el uso de Parque de Bomberos, como de los vías ciclables).

Sistema de actuación: El sistema de actuación será el de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales contemplada en los artículos 139, 177 y 186 a 188 de la LvSU. La aprobación definitiva de este Plan Especial implica la incoación e inicio del procedimiento expropiatorio para la obtención de dichos suelos, con el abono o depósito de los correspondientes importes de expropiación de acuerdo con la legislación vigente en materia de valoración de suelos (TRLR y RVal) y expropiaciones (LEF y REF) en su caso.

Edificios y Construcciones fuera de ordenación: A la aprobación definitiva de este Plan Especial y de acuerdo con el artículo 101 de la LvSU, Régimen jurídico de las edificaciones, construcciones y usos disconformes con el planeamiento, los edificios y construcciones inscritos y previamente existentes en la delimitación del sistema general quedarán en situación de fuera de ordenación (art. 101.3.a LvSU) y totalmente incompatibles con la nueva ordenación.

Suspensión del otorgamiento de licencias (art 85 LvSU): A la aprobación inicial de este Plan Especial y de acuerdo con el artículo 85 de la LvSU, se procederá a decretar la suspensión de licencias por el plazo máximo de un año.

Actos, obras y usos autorizables en los edificios y construcciones fuera de ordenación (art 101 LvSU): Ninguno.

4.3. PARCELACIÓN RESULTANTE.

| SISTEMAS GENERALES Y LOCALES | SUP. M2 | % |
|--|------------------------------|----------------|
| Sistema General de Equipamiento Colectivo Público (Parque de Bomberos) | 5.616,49 m ² | 75,48% |
| Sistema Local de Espacios Libres compensado | 1824,27 m ² | 24,52% |
| TOTAL ÁMBITO | 7440.76 m² | 100,00% |

Nota*: ver plano de ordenación, calificación estructural.

4.4. EJES DE LA POSTERIOR URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO.

Los distintos Sistemas Generales definidos, una vez recalificados serán concretados y ejecutados en base a los proyectos de edificación y de obras de urbanización respectivas y que tendrán los siguientes ejes o condiciones básicas:

- Ejecutar el proyecto de edificación y urbanización vinculada en base a las determinaciones del Servicio de extinción de incendios y salvamento de la Diputación de la Diputación Foral de Bizkaia.
- Resolver la conexión entre las zonas del Sector B-3, el Barrio de Aretxaga, el Barrio Gallardi y la zona comercial de "Eroski", conformando una lazo de la red mallar del Plan

PLAN ESPECIAL DE SISTEMAS GENERALES PARQUE DE BOMBEROS ENKARTERRI, BARRIO ARETXAGA, ZALLA

Ciclable de Zalla.

- Facilitar la ejecución de las obras de protección contra inundaciones por parte de la Agencia Vasca del Agua URA.
- Mejorar la dimensión y cualificación de las circulaciones ciclables dentro del ámbito delimitado y en conjunción con el resto de zonas de Zalla.
- Paliar los posibles déficits de urbanización que pudieran existir.
- Mejora de la vialidad de acceso al ámbito.

5. LISTADO DE PLANOS

| Nº | REF. CAD | Nombre | ESCALA (A3) |
|-----------------------------------|----------|--|-------------|
| PLANOS DE INFORMACIÓN | | | |
| 01 | 01.01 | PLANO DE SITUACIÓN | 1/5000 |
| 02 | 01.02 | AFECCIÓN SECTORIAL AGUAS | Sin Escala |
| 03 | 01.03 | TOPOGRÁFICO Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO | 1/1000 |
| 04 | 01.04 | PARCELARIO | 1/1000 |
| 05 | 01.05 | RED DE ELECTRICIDAD | 1/1000 |
| 06 | 01.06 | RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA | 1/1000 |
| 07 | 01.07 | RED DE SANEAMIENTO | 1/1000 |
| 08 | 01.08 | RED DE TELEFONÍA | 1/1000 |
| 09 | 01.09 | RED DE GAS | 1/2000 |
| 10 | 01.10 | REDES EXISTENTES | 1/1000 |
| PLANOS DE PROPUESTA (PLAN) | | | |
| 11 | 02.01 | ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | 1/1000 |
| 12 | 02.02 | ORDENACIÓN PORMENORIZADA | 1/1000 |
| 13 | 02.03 | PROPUESTA DE FUTURA URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES (orientativo) | 1/1000 |

En Zalla, a 26 de Octubre de 2017.



Fdo.: Josu Etxebarrieta Espejo, arquitecto municipal.