

**SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACION
AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y DE SERVICIOS
AIS-LAS CANTERAS Y AIS-BALLONTI DE SESTAO**

PROMOTORES:

**VALVULERIA DEL NORTE, S.L.
ECUS INVERSORA, S.L.**

Sestao, noviembre de 2017

SOCIEDAD GENERAL DE PLANIFICACIÓN URBANA S.L.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y DE SERVICIOS
AIS-LAS CANTERAS Y AIS-BALLONTI**

Documento:

AVANCE

La propiedad:

**VALVULERIA DEL NORTE, S.L.
ECUS INVERSORA, S.L.**


Sestao, noviembre de 2017

SOCIEDAD GENERAL DE PLANIFICACIÓN URBANA S.L.

Se redacta el presente Avance del Plan Especial de Ordenación Urbana de las áreas AIS Ballonti y AIS Las Canteras del Plan de Compatibilización del planeamiento general municipal de Sestao y del Valle de Trápaga – Trapagaran en Ibarzaharra y su entorno, por estar requerido para iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Sestao, noviembre de 2017

Por el equipo redactor,



Fdo. Javier Leonardo Martín
Ingeniero de Caminos

Por los promotores,

Valvulería del Norte, S.L.

Ecus Inversora, S.L.

I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

I.1. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL Y PROMOTORES

El Plan Especial de Ordenación Urbana de Detalle, como elemento de planeamiento, tiene por objeto modificar la ordenación detallada vigente de acuerdo con la específica normativa aplicable al área considerada. Mediante el presente plan especial se cumplen las estipulaciones establecidas en la normativa urbanística vigente en el municipio (Plan de Compatibilización del planeamiento general municipal de Sestao y del Valle de Trápaga - Trapagarán en Ibarzaharra y su entorno).

El presente Plan especial se redacta acorde con el artículo 70 de la ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de Euskadi.

El ámbito se encuentra en la zona sureste del municipio, en la zona conocida como Ibarzaharra, en el punto de encuentro de la carretera Bi-644 (Calle Adrián Celaya) y la Bi-628, frente a la Depuradora de Aguas de Galindo.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana de las áreas industriales y de servicios AIS Las Canteras y AIS Ballonti en Sestao está promovida por las empresas ECUS INVERSORA SL (NIF: B-48499362) y VALVULERIA DEL NORTE SL (NIF: B-01003581), propietarias de parte de los terrenos afectados, actuando como representante D. José Ibañez de Prado con domicilio a efectos de notificación en Calle Vega de Galindo s/n, 48910 Sestao (Bizkaia).

I.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El “Plan de compatibilización del planeamiento general municipal de Sestao y del Valle de Trápaga - Trapagarán en Ibarzaharra y su entorno)” fue aprobado tanto por el Ayuntamiento de Sestao, por resolución del Ayuntamiento Pleno de 26 de junio de 2012, como por el Ayuntamiento de Valle de Trápaga-Trapagaran, por resolución del Ayuntamiento Pleno de 26 de julio de 2012, siendo publicado en el BOB nº 167, de 30 de agosto de 2012

El Plan de compatibilización del planeamiento urbanístico municipal de Sestao y Valle de Trápaga – Trapagaran en Ibarzaharra y su entorno, compatibilización de Ibarzaharra”, tiene por objeto establecer y coordinar las determinaciones precisas de la ordenación estructural del planeamiento urbanístico de los municipios de Sestao y del Valle de Trápaga – Trapagaran, en el tramo común de los límites de sus términos municipales situados en el paraje de Galindo y mayoritariamente en el de Ibarzaharra.

Para establecer el ámbito del Plan se analizaron los desarrollos urbanos que era posible realizar, teniendo en cuenta el estado actual de los usos del suelo, el parcelario existente, la titularidad de los terrenos y las posibilidades reales de la promoción de la futura reurbanización y edificación, aspectos que se combinaron con las diversas cargas de urbanización que han de ser asumidas en las actuaciones de reurbanización a realizar bajo el modo de intervención denominado “Regeneración” por el Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano.

Fruto de este análisis, se incluyen en el ámbito, las áreas de reparto Babcock-Wilcox, Vega Vieja, Las Canteras y Ballonti y del área Ibarzaharra, solamente los dos polígonos, 1 y 3, situados al Norte de la carretera foral BI-745 o carretera de San Vicente, todas ellas del término municipal de Sestao. En el término del Valle de Trapaga – Trapagaran, se completan las áreas de Sestao prolongándolas hasta la carretera foral BI-3746 e incorporando el sector Galindo de uso industrial y de servicios.

Además de las zonas que en la terminología del PGOU de Sestao se denominan áreas de reparto y en su caso áreas, y para completar el ámbito espacial abarcado en el lado Este colindante con el vial de acceso a Sestao, la carretera foral ampliada a cuatro carriles BI-644, se incluyen también en el plan de compatibilización la zona que coincide

con el área industrial y de servicios de Las Canteras, Ordenanza número 11 del plan general de Sestao y la zona Ballonti, con uso característico industrial y de servicios, que coincide con la denominada área de reparto Ballonti, Ordenanza 17, según la modificación del PGOU de Sestao por la que se creó el área citada, como desagregación de la inicial área de reparto Vega Vieja del plan general de Sestao.

Por tanto, en el citado Plan aparecen delimitados en el plano OE.2 "Áreas y Sectores" a escala 1/1000 los ámbitos del área industrial y de servicios Ballonti. AIS_BA y del área industrial y de servicios Las Canteras AIS_LC.

En ambos casos se establece que su ordenación detallada se efectuará mediante un Plan especial de Ordenación Urbana.

También en ambos casos, se establece que la totalidad de los terrenos, de la zona privada de esta área se clasifican como suelo urbano.

En la normativa urbanística del nuevo Plan de Compatibilización se establece que teniendo en cuenta el grado de consolidación del área, no se establecen plazos para la redacción de su ordenación pormenorizada.

El origen del AIS-Las Canteras es una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Sestao que delimitó el ámbito de gestión conocido como Unidad de Actuación Industrial nº1, cuyas características urbanísticas eran las siguientes:

Ámbito: unidad de actuación industrial UNO

Superficie delimitada: 2,45 Ha

Coeficiente de edificabilidad = 0,45 m²/m²

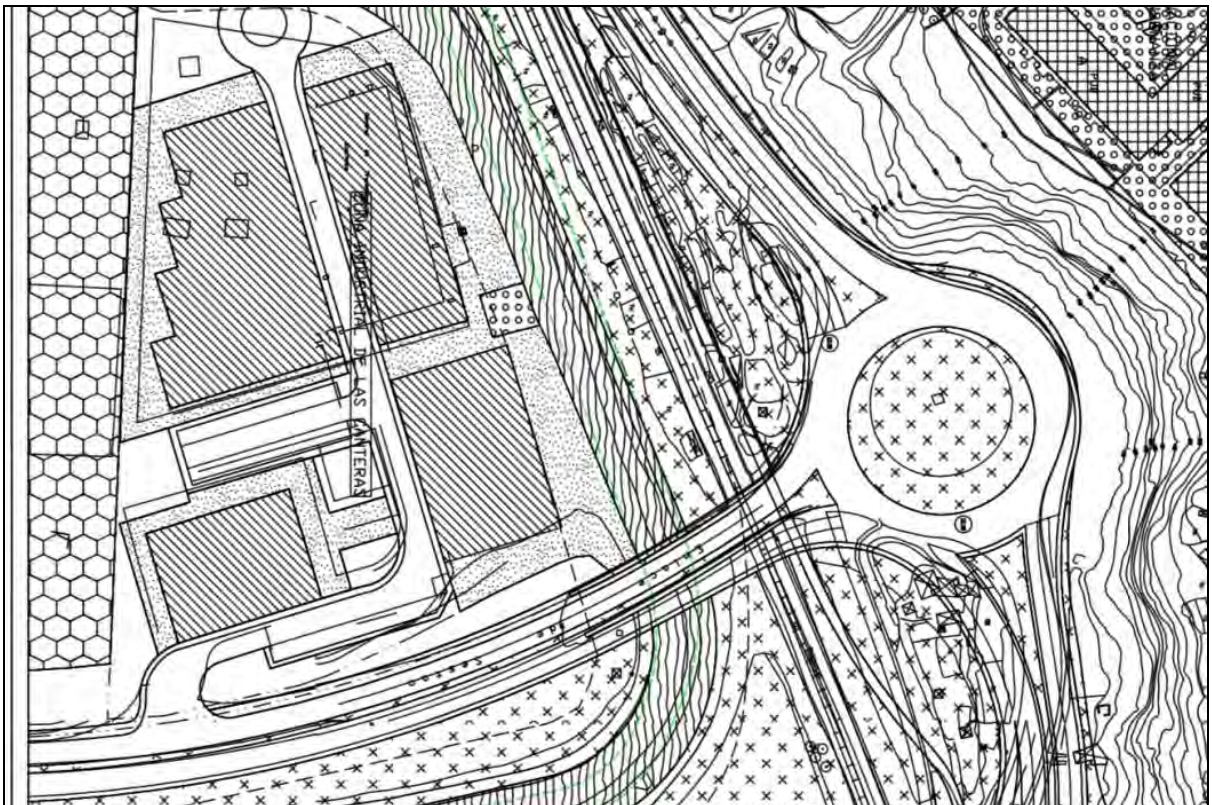
Coeficiente de ocupación en planta = 40%

Uso dominante= industria categorías II y III

Se tramitó un Estudio de Detalle, aprobado por Decreto de alcaldía de 10 de septiembre de 1991 y el proyecto de Reparcelación voluntaria, que fue aprobada definitivamente, igualmente por decreto de alcaldía de la misma fecha (10 de septiembre de 1991).

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Sestao fue aprobado definitivamente el 23 de marzo de 1999, siendo publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia (BOB) de 11 de + junio de 1999, publicándose la normativa en el BOB de 10 de abril de 2000.

En dicho Plan General se define el Área industrial y de servicios Las Canteras, que engloba a la antigua unidad de actuación industrial nº1, recogiendo la ordenación de la misma (ver plano adjunto) y fijando las características mediante la ordenanza nº11.



Por su parte, el origen del AIS-Ballonti es una Modificación Puntual del Plan General de Sestao en el área de reparto Vega Vieja, que delimitó el área de reparto Ballonti - UEI-1, ordenándola mediante la Ordenanza 17., aprobada por Orden Foral 628/2002, de 15 de octubre.

El contenido de la Ordenanza número 17 para el área Ballonti es el siguiente:

1. Datos generales del área

– Nombre: Ballonti.

- Superficie del área en Ha.: 0,3.
- Uso global o calificación: Industrial y Servicio.
- Tipología característica: Pabellones industriales y de servicios.

2. Datos sobre el aprovechamiento urbanístico

- Coeficiente de techo sobre rasante: 0,45 m²/m².
- Coeficiente de ocupación en planta: 0,40 m²/m².
- Alineaciones: Impuestas.
- Separación a colindantes: Impuestas.
- Número máximo plantas: S+B+1.a
- Altura máxima s/rasante: 10 mts.

3. Régimen de usos

- Industria categorías I, II y III.

4. Condiciones de la edificación

Las definidas en los planos de diseño urbano.

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

- Todos los usos se ponderarán con el mismo coeficiente (1,00).

6. Ejecución de las actuaciones

- Sistema de Actuación: Compensación.
- Desarrollo mediante la Unidad de Ejecución Industrial I.

Por Decreto de Alcaldía de 9 de junio de 2003, se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.

En la misma época, se aprobó el Proyecto de Compensación de Propietario Único de la UE-I-1, que establecía una cesión para Vialidad y espacios libres de 1.180 m².

Es preciso señalar que no se efectúa la cesión separada porque los espacios libres señalados no tienen las dimensiones mínimas exigidas por el Reglamento de Planeamiento para ser computados como tales, siendo, por tanto, espacios libres anejos al viario.

I.3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRITORIO

El Plan Especial comprende los ámbitos del área industrial y de servicios Ballonti. AIS_BA y del área industrial y de servicios Las Canteras AIS_LC. del Plan de compatibilización del planeamiento urbanístico municipal de Sestao y Valle de Trápaga – Trapagaran en Ibarzaharra y su entorno.

Tiene una superficie según el Plan compatibilización de 12.632,99 m², correspondiendo 3.000 m² al área AIS_BA y 9.632,99 m² al área AIS_LC.

Para la redacción del presente Plan Especial se ha realizado un levantamiento topográfico que permite ajustar los límites del mismos.

Los límites se ajustan a:

- vallas de separación del espacio de las áreas y la calle Adrián Celaya
- cierres existentes en la zona de la sub-estación
- edificación existente
- igualmente el límite norte se ajusta al límite de la explanación existente.

De acuerdo con este ajuste a la realidad el plano el ámbito del Plan Especial tiene una superficie de 13.775 m², correspondiendo 3.174 m² al área AIS_BA y 10.601 m² al área AIS_LC.

De acuerdo con el Plan de Compatibilización "

La reconsideración en detalle, -no superior al 10% de su superficie-, de los límites del área industrial y de servicios Las Canteras, AIS_LC, (sic. AIS-Ballonti) y en consecuencia de la zona privada comprendida en dicha área, que sea preciso realizar con objeto de ajustarse a límites naturales del territorio, a parcelas completas existentes, a edificaciones y arbolado de interés existentes, a una reconsideración en detalle del diseño de la vialidad, a errores materiales, a errores de la base cartográfica, o a cualquier otra causa justificada en base a lograr una mejor ordenación urbanística, o que se deba simplemente a la concreción de una mayor precisión gráfica de los planos del presente plan de compatibilización, no se considerará modificación de sus determinaciones, pudiendo tramitarse conjuntamente con el plan de desarrollo correspondiente, sin que sea precisa la tramitación simultánea de la modificación de la ordenación estructural del plan de compatibilización de Ibarzaharra.

En el presente caso, las diferencias, en ambas áreas, no superan el 10% de la superficie fijada en el Plan de compatibilización, por lo que, de acuerdo con la anterior normativa,

no se considera modificación de sus determinaciones, pudiendo tramitarse conjuntamente con el plan de desarrollo correspondiente, sin que sea precisa la tramitación simultánea de la modificación de la ordenación estructural del plan de compatibilización de Ibarzaharra.

De este modo, el ámbito del Plan Especial está delimitado del siguiente modo:

- Norte: Arroyo Ballonti
- Sur : Productos Tubulares
- Este: Carretera BI-644 (Calle Adrián Celaya)
- Oeste: Productos Tubulares y Sub-estación eléctrica de Iberdrola.

La delimitación descrita figura tanto en los planos de información como en los de ordenación.

Desde el punto de vista de las características naturales, el espacio objeto del Plan está conformado por una llanura, conformada por su uso industrial, con una ligera pendiente hacia el Arroyo Ballonti, sin ningún elemento natural salvo el río Ballonti que le delimita.

I.4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente es el Plan de Compatibilización del planeamiento urbanístico municipal de Sestao y Valle de Trápaga – Trapagaran en Ibarzaharra y su entorno.

Dicho Plan establece las siguientes condiciones para cada área:

B.1.7. Normas de la ordenación estructural del área industrial y de servicios Las Canteras. AIS_LC**B.1.7.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. UBICACIÓN Y ACRÓNIMO DEL ÁREA**

La totalidad de los terrenos, de la zona privada de esta área se clasifican como suelo urbano.

Los terrenos componentes del área industrial y de servicios Las Canteras se sitúan en el barrio o paraje denominado Las Canteras y el acrónimo que define el área es AIS_LC.

El área industrial y de servicios Las Canteras, AIS_LC, de acuerdo con lo establecido por el plan de compatibilización de Ibarzaharra, se contiene únicamente en el municipio de Sestao.

B.1.7.2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA. ZONA PÚBLICA Y PRIVADA INCLUIDA EN EL ÁREA

La delimitación del área industrial y de servicios Las Canteras, AIS_LC, se contiene en el plano OE.2 titulado “Áreas y sectores”.

Se incluyen en el área industrial Las Canteras, la siguiente zona pública:

DENOMINACION DE ZONA PRIVADAS + SISTEMAS GENERALES	Código de Zona	Superficie m2
ZONA INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS LAS CANTERAS	ZIS_LC	9.632,99

B.1.7.3. CALIFICACIÓN GLOBAL 1. USOS LUCRATIVOS PERMITIDOS. CARACTERÍSTICO Y COMPATIBLES

Los usos permitidos en la zona industrial y de servicios Las Canteras ZIS_LC, de acuerdo con la clasificación de usos del plan general de Sestao, son los siguientes:

– Uso 1. Uso de comunicaciones
o Categoría 1. Uso de red viaria
o Categoría 5. Uso de red de bidegorris

– Uso 2. Uso de infraestructuras.
Se admiten todos los usos precisos para la urbanización del área, incluyendo aquellas infraestructuras básicas que puedan tener carácter de sistema general.

– Uso 4. Uso de espacios libres y zonas verdes.
Se admiten los espacios libres y zonas verdes precisos para la ordenación del área con el carácter de sistemas locales

- Uso 7. Uso productivo. Categoría industrial
 - o Subcategoría 1. Artesanal no molesta
 - o Subcategoría 2. Industria compatible con uso residencial
 - o Subcategoría 3. Actividad industrial no admitida en zonas residenciales, pero si en polígonos y parques industriales, o polígonos mixtos con uso terciario

- Uso 8. Uso de estacionamiento y aparcamiento

Teniendo en cuenta el grado total de consolidación existente en el área, y considerando que las diversas subcategorías del uso industrial constituyen un único uso, se establece como uso característico, el Uso 7. Uso productivo. Categoría industrial. Subcategoría 3. Actividad industrial no admitida en zonas residenciales, pero si en polígonos y parques industriales, o polígonos mixtos con uso terciario.

B.1.7.4. CALIFICACIÓN GLOBAL 2. EDIFICABILIDADES URBANÍSTICAS SOBRE Y BAJO RASANTE

La edificabilidad urbanística sobre y bajo rasante de la zona industrial y de servicios Las Canteras, ZIS_LC, es la siguiente:

- Edificabilidad urbanística sobre rasante total..... 5.327,00 m2 de techo
- Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante del uso característico... 5.327,00 m2 de techo
- Edificabilidad urbanística mínima sobre rasante del uso característico.... 2.663,50 m2 de techo
- Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante del uso compatible..... 2.663,50 m2 de techo
- Edificabilidad urbanística máxima bajo rasante de los usos permitidos ... 2.663,50 m2 de techo
- Edificabilidad urbanística mínima bajo rasante de los usos permitidos 0 m2 de techo

B.1.7.5. CALIFICACIÓN GLOBAL 3. EDIFICABILIDADES DE DOTACIONES PÚBLICAS

No se establecen edificabilidades de dotaciones públicas sobre y bajo rasante en el área industrial y de servicios Las Canteras.

B.1.7.6. CRITERIOS PARA RECONSIDERAR EN DETALLE LA DELIMITACIÓN DEL ÁREA

La reconsideración en detalle, -no superior al 10% de su superficie-, de los límites del área industrial y de servicios Las Canteras, AIS_LC, y en consecuencia de la zona privada comprendida en dicha área, que sea preciso realizar con objeto de ajustarse a límites naturales del territorio, a parcelas completas existentes, a edificaciones y arbolado de interés existentes, a una reconsideración en detalle del diseño de la vialidad, a errores materiales, a errores de la base cartográfica, o a cualquier otra causa justificada en base a lograr una mejor ordenación urbanística, o que se deba simplemente a la concreción de una mayor precisión gráfica de los planos del presente plan de compatibilización, no se considerará modificación de sus determinaciones, pudiendo tramitarse conjuntamente con el plan de desarrollo correspondiente, sin que sea precisa la tramitación simultánea de la modificación de la ordenación estructural del plan de compatibilización de Ibarzaharra.

B.1.7.7. CRITERIOS BÁSICOS PARA LA DEFINICION DE LOS SISTEMAS LOCALES

El sistema local de espacios libres del área industrial y de servicios Las Canteras, AIS_LC, deberán recoger, como mínimo, la superficie de los sistemas locales titularidad del Ayuntamiento de Sestao y establecidos

en el estudio de detalle de la unidad de actuación industrial U.A.I-1, definida por las antiguas normas subsidiarias de Sestao, según la documentación gráfica de dicho estudio de detalle, contenida posteriormente en el proyecto de reparcelación de la unidad de actuación citada, aprobado definitivamente por Decreto de la Alcaldía de 31 de septiembre de 1991.

La medición de la superficie de dichos sistemas locales no será inferior a 1.148 m² que deberán ponerse a disposición del Ayuntamiento de Sestao para que se destinen al uso establecido por la ordenación urbanística.

B.1.7.8. CONDICIONES MÍNIMAS DE LA URBANIZACIÓN

Las condiciones mínimas de la urbanización de esta área industrial y de servicios serán las establecidas al efecto por el plan general de ordenación urbana de Sestao.

B.1.7.9. PLAZOS PARA ELABORAR Y APROBAR EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Teniendo en cuenta el grado de consolidación del área, no se establecen plazos para modificar en su caso la ordenación pormenorizada vigente, establecida al efecto por el plan general de ordenación urbana de Sestao en su plano de diseño urbano de la zona Sur editado a escala 1/2000.

B.1.7.10. PLAZOS PARA LA PROGRAMACIÓN DEL SUELO

Teniendo en cuenta el grado de consolidación del área, no se establecen plazos para la programación del suelo.

B.1.8. Normas de la ordenación estructural del área industrial y de servicios Ballonti. AIS_BA

B.1.8.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. UBICACIÓN Y ACRÓNIMO DEL ÁREA

La totalidad de los terrenos, de la zona privada de esta área se clasifican como suelo urbano.

Los terrenos componentes del área industrial y de servicios Ballonti se sitúan en el barrio o paraje denominado Ibarzaharra y el acrónimo que define el área es AIS_BA.

El área industrial y de servicios Ballonti, AIS_BA, de acuerdo con lo establecido por el plan de compatibilización de Ibarzaharra, se contiene únicamente en el municipio de Sestao.

B.1.8.2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA. ZONAS PÚBLICA INCLUIDA EN EL ÁREA

La delimitación del área industrial y de servicios Ballonti, AIS_BA, se contiene en el plano OE.2 titulado "Áreas y sectores".

Se incluye en el área industrial y de servicios Ballonti, la siguiente zona pública:

DENOMINACION DE ZONA PRIVADAS + SISTEMAS GENERALES	Código de Zona	Superficie m2
ZONA INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS BALLONTI	ZIS_BA	3.000,00

B.1.8.3. CALIFICACIÓN GLOBAL 1. USOS LUCRATIVOS PERMITIDOS. CARACTERÍSTICO Y COMPATIBLES

Los usos permitidos en la zona industrial y de servicios Ballonti ZIS_BA, de acuerdo con la clasificación de usos del plan general de Sestao, son los siguientes:

- Uso 1. Uso de comunicaciones
 - o Categoría 1. Uso de red viaria
 - o Categoría 5. Uso de red de bidegorris

- Uso 2. Uso de infraestructuras.
Se admiten todos los usos precisos para la urbanización del área, incluyendo aquellas infraestructuras básicas que puedan tener carácter de sistema general.

- Uso 4. Uso de espacios libres y zonas verdes.
Se admiten los espacios libres y zonas verdes precisos para la ordenación del área con el carácter de sistemas locales

- Uso 7. Uso productivo. Categoría industrial
 - o Subcategoría 1. Artesanal no molesta
 - o Subcategoría 2. Industria compatible con uso residencial
 - o Subcategoría 3. Actividad industrial no admitida en zonas residenciales, pero si en polígonos y parques industriales, o polígonos mixtos con uso terciario

- Uso 8. Uso de estacionamiento y aparcamiento

Teniendo en cuenta el grado total de consolidación existente en el área, y considerando que las diversas subcategorías del uso industrial constituyen un único uso, se establece como uso característico, el Uso 7. Uso productivo. Categoría industrial. Subcategoría 3. Actividad industrial no admitida en zonas residenciales, pero si en polígonos y parques industriales, o polígonos mixtos con uso terciario.

B.1.8.4. CALIFICACIÓN GLOBAL 2. EDIFICABILIDADES URBANÍSTICAS SOBRE Y BAJO RASANTE

La edificabilidad urbanística sobre y bajo rasante de la zona industrial y de servicios, ZIS_BA, es la siguiente:

- Edificabilidad urbanística sobre rasante total.....1.350 m2 de techo
- Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante del uso característico.....1.350 m2 de techo
- Edificabilidad urbanística mínima sobre rasante del uso característico.....675 m2 de techo
- Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante de los usos compatibles.....675 m2 de techo
- Edificabilidad urbanística máxima bajo rasante de los usos permitidos.....1.350 m2 de techo
- Edificabilidad urbanística mínima bajo rasante de los usos permitidos.....0 m2 de techo

B.1.8.5. CALIFICACIÓN GLOBAL 3. EDIFICABILIDADES DE DOTACIONES PÚBLICAS

No se establecen edificabilidades de dotaciones públicas sobre y bajo rasante en el área industrial y de servicios Ballonti.

B.1.8.6. CRITERIOS PARA RECONSIDERAR EN DETALLE LA DELIMITACIÓN DEL ÁREA

La reconsideración en detalle, -no superior al 10% de su superficie-, de los límites del área industrial y de servicios Ballonti, AIS_BA, y en consecuencia de la zona pública comprendida en dicha área, que sea preciso realizar con objeto de ajustarse a límites naturales del territorio, a parcelas completas existentes, a edificaciones y arbolado de interés existentes, a una reconsideración en detalle del diseño de la vialidad, a errores materiales, a errores de la base cartográfica, o a cualquier otra causa justificada en base a lograr una mejor ordenación urbanística, o que se deba simplemente a la concreción de una mayor precisión gráfica de los planos del presente plan de compatibilización, no se considerará modificación de sus determinaciones, pudiendo tramitarse conjuntamente con el plan de desarrollo correspondiente, sin que sea precisa la tramitación simultánea de la modificación de la ordenación estructural del plan de compatibilización de Ibarzaharra.

B.1.8.7. CRITERIOS BÁSICOS PARA LA DEFINICION DE LOS SISTEMAS LOCALES

Los sistemas locales del área industrial y de servicios Ballonti, AIS_BA, deberán recoger, como mínimo, la superficie de los sistemas locales establecidos en su ordenación pormenorizada y en su proyecto de compensación aprobado definitivamente.

En especial se indica la necesidad de poner en servicio la superficie de los sistemas locales de espacios libres establecidos en la ordenación pormenorizada del área, según la definición contenida en la modificación del plan general de Sestao que originó el área de reparto Ballonti.

B.1.8.8. CONDICIONES MÍNIMAS DE LA URBANIZACIÓN

Las condiciones mínimas de la urbanización de esta área industrial y de servicios Ballonti serán las establecidas al efecto por el plan general de ordenación urbana de Sestao.

B.1.8.9. PLAZOS PARA ELABORAR Y APROBAR EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Teniendo en cuenta el grado de consolidación del área, no se establecen plazos para la redacción de su ordenación pormenorizada.

B.1.8.10. PLAZOS PARA LA PROGRAMACIÓN DEL SUELO

Teniendo en cuenta el grado de consolidación del área, no se establecen plazos para la programación del suelo.

I.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

En el ámbito del Plan Especial aparecen delimitadas 6 parcelas, pertenecientes a 6 propietarios.

En el cuadro adjunto se recoge la estructura de la propiedad.

PARCELARIO

Nº	PROPIETARIO	Superficie
1	Automóviles Galindo SA	1800,00
2	Ayuntamiento de Sestao	1381,20
	SUBTOTAL AIS_BALLONTI	3.181,20
3	Valvulería del Norte SL	4130,57
4	Babcock Wilcox Española (50%) ECUS INVERSORA SL (25%) Valvulería del Norte SL (25%)	1207,76
5	ECUS INVERSORA SL	2139,00
6	Ayuntamiento de Sestao	3099,77
	SUBTOTAL AIS_LAS CANTERAS	10.577,10
	TOTAL	13.758,30

A efectos de notificación las direcciones de los propietarios son las que figuran en el cuadro siguiente.

Nº	PROPIETARIO	DIRECCION
1	Automóviles Galindo SA	Calle Vega De Galindo, S/n, 48910 Sestao, Bizkaia
2	ECUS INVERSORA SL	C/Catalina Gibaja (tr), 5, 48530 Ortuella, Bizkaia
3	Valvulería del Norte SL	C/ Coronación 20-22-01012 Vitoria-Gasteiz, Alava
4	Babcock Wilcox Española	Calle Velázquez, 130 - BIS, 28006 Madrid

I.6. USOS DEL SUELO

Los usos del suelo cuya distribución espacial se recoge en el plano de Usos y edificaciones existentes son los siguientes:

- Naves destinadas a concesionarios de automóviles y talleres de los mismos

Una de las naves ocupa la edificación existente en el AIS_Ballonti y la otra nave se encuentra en la zona sur del AIS-Las Canteras

- Nave industrial

Ocupa la zona norte del AIS Las Canteras. Fue construida inicialmente para albergar a la empresa Repuestos Bizkaia, posteriormente paso a ser sede de la industria Valvulería del Norte SL y hoy es la sede de la concesionaria de la recogida de basuras de Barakaldo.

- Viario

El viario existente responde a la ordenación primigenia de la UA-1, a la que se unió posteriormente el viario de la UE-I-1.

La falta de desarrollo total de la UA-1 provoca que, en estos momentos, la red viaria no tenga continuidad fuera del ámbito del Plan especial y que sea prácticamente imposible que tal cuestión se modifique, tanto a corto como a largo plazo.

- Aparcamiento

El aparcamiento, en la actualidad ocupa no solo las plazas anexas al viario, sino también todas las zonas verdes residuales existentes en el Plan especial.

La existencia de dos concesionarios de automóviles con talleres propios demanda un número de plazas superior al existente en el viario.

- Servicios infraestructurales

La UA-1 delimitó una parcela para infraestructuras, en la que se ha situado el Centro Transformador de Iberdrola, que suministra energía a las tres naves del ámbito.

Junto al CT, se situó una depuradora de aguas fecales y pluviales, con pretratamiento de grasas.

- Zonas verdes

Los espacios libres existentes están constituidos por una banda paralela a la Calle Adrián Celaya.

I.7. INFRAESTRUCTURAS

En cuanto a las infraestructuras, hay que señalar que existen los cuatro servicios básicos, como corresponde al suelo urbano consolidado.

a) Accesibilidad

El acceso tanto rodado como peatonal, al ámbito del Plan Especial se realiza a través del acceso situado en la Calle Adrián Celaya.

Se trata de un acceso de características adecuadas por situación, anchura y visibilidad, por lo que no parece ser necesario actuar sobre las características del mismo.

b) Red de abastecimiento

El ámbito está conectado a la red municipal y todas las naves disponen del servicio.

También existe red de riego.

c) Red de saneamiento y depuración

Todo el ámbito dispone de red de saneamiento.

Como consecuencia del desarrollo parcial de la UA-1 se construyó una depuradora de aguas fecales con pretratamiento de grasas que da servicio las tres naves existentes.

No obstante, los usos permitidos por el Plan General y el Plan de Compatibilización, que se recogen a continuación, exigen dar una solución global al saneamiento de las áreas, dentro de la red global de saneamiento de la Ría de Bilbao

– Uso 7. Uso productivo. Categoría industrial
o Subcategoría 1. Artesanal no molesta

o Subcategoría 2. Industria compatible con uso residencial

o Subcategoría 3. Actividad industrial no admitida en zonas residenciales, pero si en polígonos y parques industriales, o polígonos mixtos con uso terciario

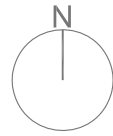
d) Red eléctrica

El ámbito de ordenación está atravesado por la Línea de Alta Tensión aérea de 30 Kv Ortuella -Beurko I-II que suministra energía a la Sub-estación.

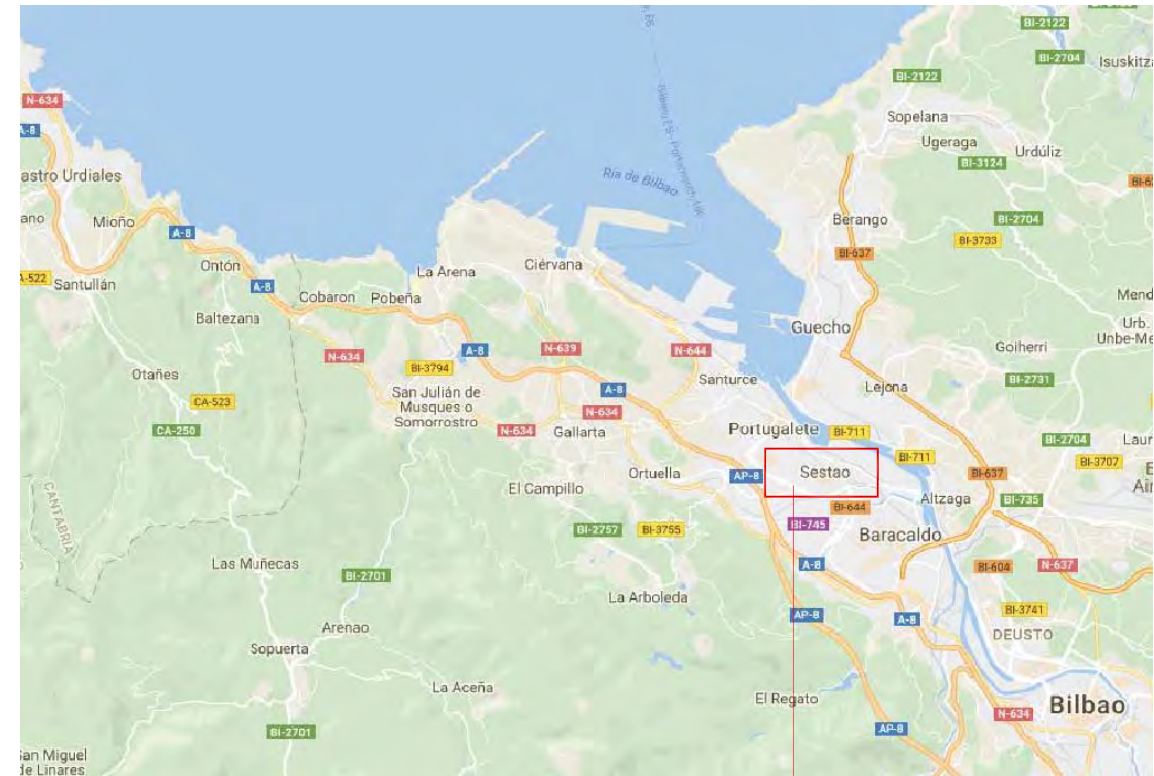
Además, hay una línea eléctrica subterránea de media tensión (Sestao STR-Beurko de 12 Kv) que abastece al Centro de Transformación 200202970" Las Canteras".

PLANOS DE INFORMACIÓN

1. Situación y emplazamiento (Escala en plano))
2. Topográfico (Escala 1: 2.000)
3. Catastral (Escala 1: 4.000)
4. Parcelario (Escala 1: 2.000)
5. Delimitación (Escala 1: 2.000)
- 6.1 Planeamiento vigente. Plan General de Sestao. (Escala 1: 4.000)
- 6.2 Planeamiento vigente. Plan General de Sestao. (Escala 1: 4.000)
7. Usos y edificaciones existentes (Escala 1: 2.000)
8. Infraestructuras

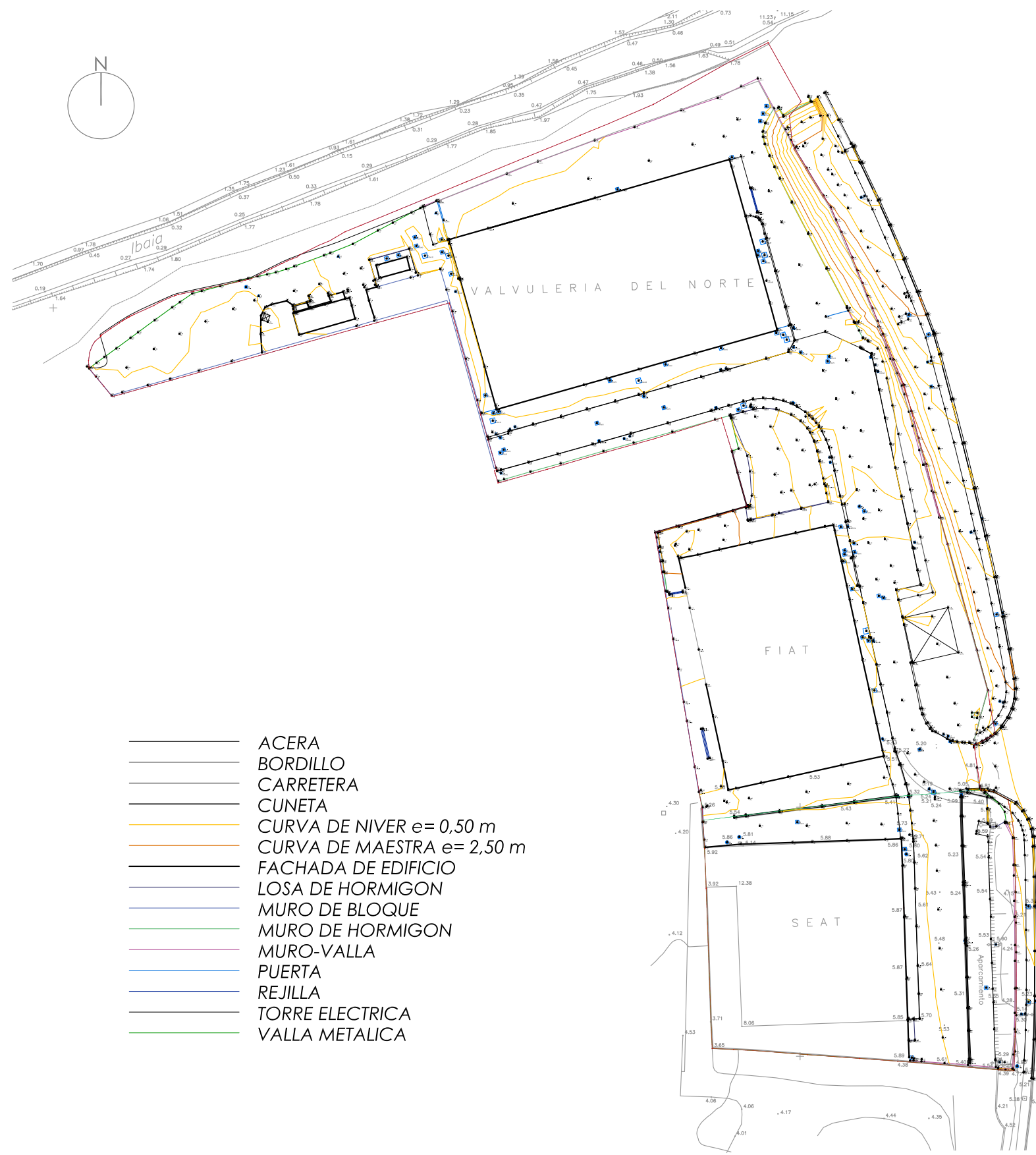
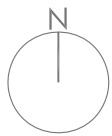


 **EMPLAZAMIENTO**
esc.1/3000



SITUACION
s/esc.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LAS AREAS INDUSTRIALES Y DE SERVICIOS AIS - LAS CANTERAS Y AIS - BALLONTI				
SOCIEDAD GENERAL DE PLANIFICACIÓN URBANA S.L.	Documento:	AVANCE	Dokumentu: AURRERAPEN	
	Emplazamiento:	SESTAO. BIZKAIA	Kokapena: Fecha: Noviembre 2017 Data: Azaroa 2017	
	Título del Plano:	Planoaren Titulua: SITUACION Y EMPLAZAMIENTO		
	El Director del Proyecto:	Javier Leonardo Martín Ingeniero de Caminos Errepide Ingeniaria	La Propiedad:	Jabetza: VALVULERIA DEL NORTE S.L. ECUS INVERSORA S.L.
	Profektuaren Kudeatzailea:		Número:	Zenbakia: 01



- ACERA
- BORDILLO
- CARRETERA
- CUNETA
- CURVA DE NIVER e= 0,50 m
- CURVA DE MAESTRA e= 2,50 m
- FACHADA DE EDIFICIO
- LOSA DE HORMIGON
- MURO DE BLOQUE
- MURO DE HORMIGON
- MURO-VALLA
- PUERTA
- REJILLA
- TORRE ELECTRICA
- VALLA METALICA

- Perimetro del Plan Especial:
- AIS Las Canteras:
- AIS Ballonti:

TOPOGRAFICO

esc.1/2000 OCTUBRE 2017

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO EN SESTAO			
Emplazamiento: SESTAO		Cliente: DIRSUR	
Título del plano: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO			Número: 1
El autor del trabajo:		La Propiedad:	Fecha: Agosto 2017
Luis Prieto Guillerm Ing. Téc. en Topografía Colegiado nº 4315			Escala: 1/500 Ref: 0808-17
			Equidistancia: 0,5 m
			ORIGINALES EN A2

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LAS AREAS INDUSTRIALES Y DE SERVICIOS AIS - LAS CANTERAS Y AIS - BALLONTI

SOCIEDAD GENERAL DE PLANIFICACIÓN URBANA S.L.	Documento: AVANCE	Dokumentu: AURRERAPEN	
	Emplazamiento: SESTAO, BIZKAIA	Kokapena: Fecha: Noviembre 2017 Data: Azaroa 2017	
	Título del Plano: TOPOGRAFICO	Planoaren Titulua: Esc: 1/2000 Ref: 05-17S Sustituye a plano Nº: Planaren Ordez: Sustituido por plano Nº: Hegazkinez Ordezkatua: Dibujado: LZ Marraztuko:	
	El Director del Proyecto: Proiektuaren Kudeatzailea:	La Propiedad: Jabetza: VALVULERIA DEL NORTE S.L. ECUS INVERSORA S.L.	Número: Zenbakia: 02



LAS CANTERAS
c./ Ugaldebieta

	5A	5B	5C	5D
Municipio	084	084	084	084
Poligono	021	021	021	021
Manzana	01	01	01	03
Parcela	001	002	003	001
Edificio	000	000	001	001

BALLONTI
c./ Adrian Celaya

	099C	099C02
Municipio	084	084
Poligono	006	006
Manzana	01	01
Parcela	010	010
Edificio	001	002

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
DE LAS AREAS INDUSTRIALES Y DE SERVICIOS
AIS - LAS CANTERAS Y AIS - BALLONTI**

----- Limite del Plan Especial

**SOCIEDAD GENERAL DE
PLANIFICACIÓN URBANA S.L.**

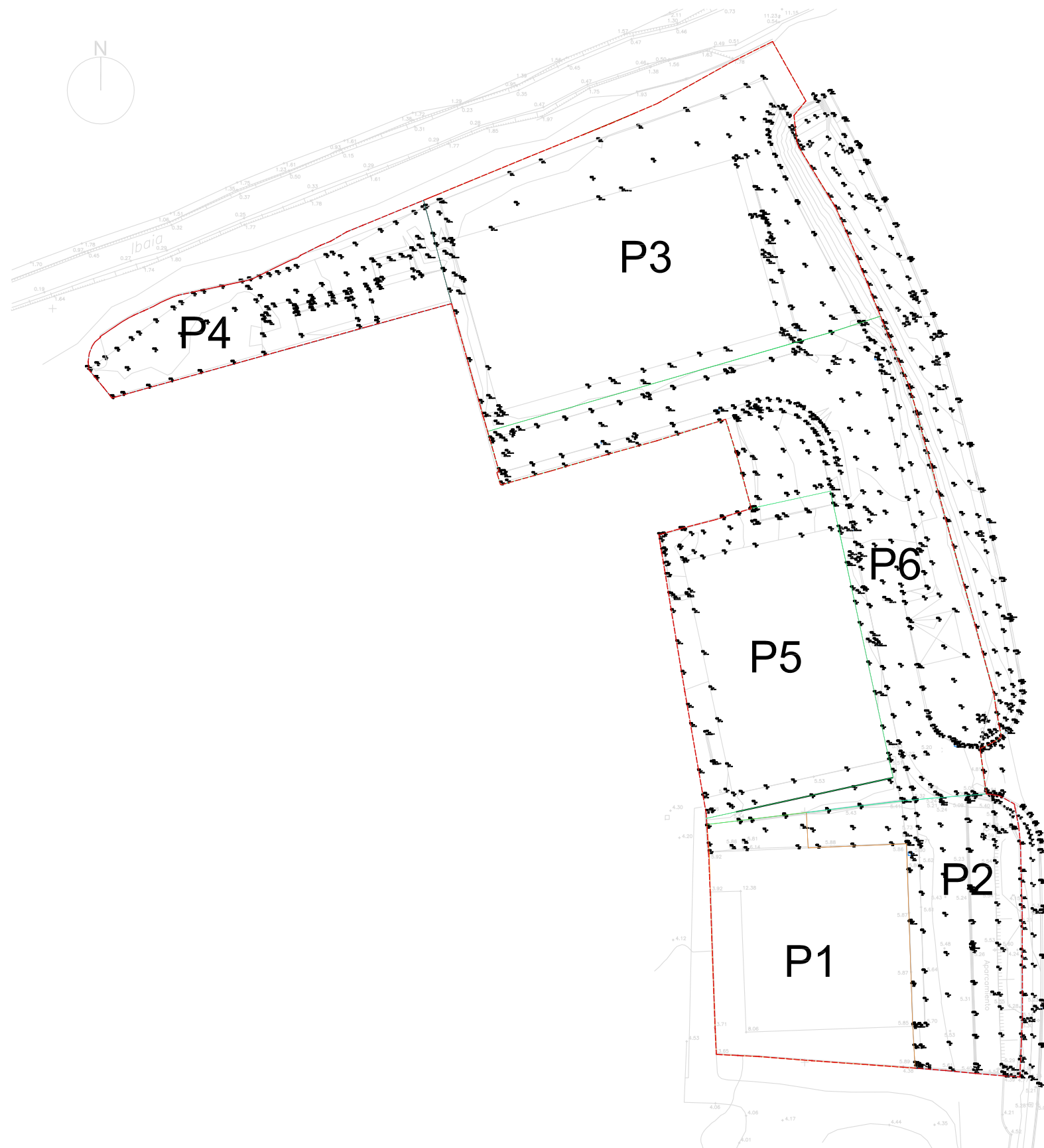
Documento:	AVANCE	AURRERAPEN	Dokumentu:
Emplazamiento:	SESTAO, BIZKAIA	Kokapena:	Fecha: Noviembre 2017 Data: Azaroa 2017
Título del Plano:	CATASTRAL	Planoaren Titulua:	Esc: 1/4000 Ref: 05-17S Esk: Sustituye a plano N°: Planaren Ordez: Sustituido por plano N°: Hegazkinez Ordezkatua: Dibujado: LZ Marraztuko:
El Director del Proyecto: Javier Leonardo Martín Ingeniero de Caminos Errepide Ingeniaria Proiektuaren Kudeatzailea:	La Propiedad: VALVULERIA DEL NORTE S.L. ECUS INVERSORA S.L.	Jabetza:	Número: 03 Zenbakia:



--- LIMITE DEL PLAN ESPECIAL

PARCELAS EXISTENTES:

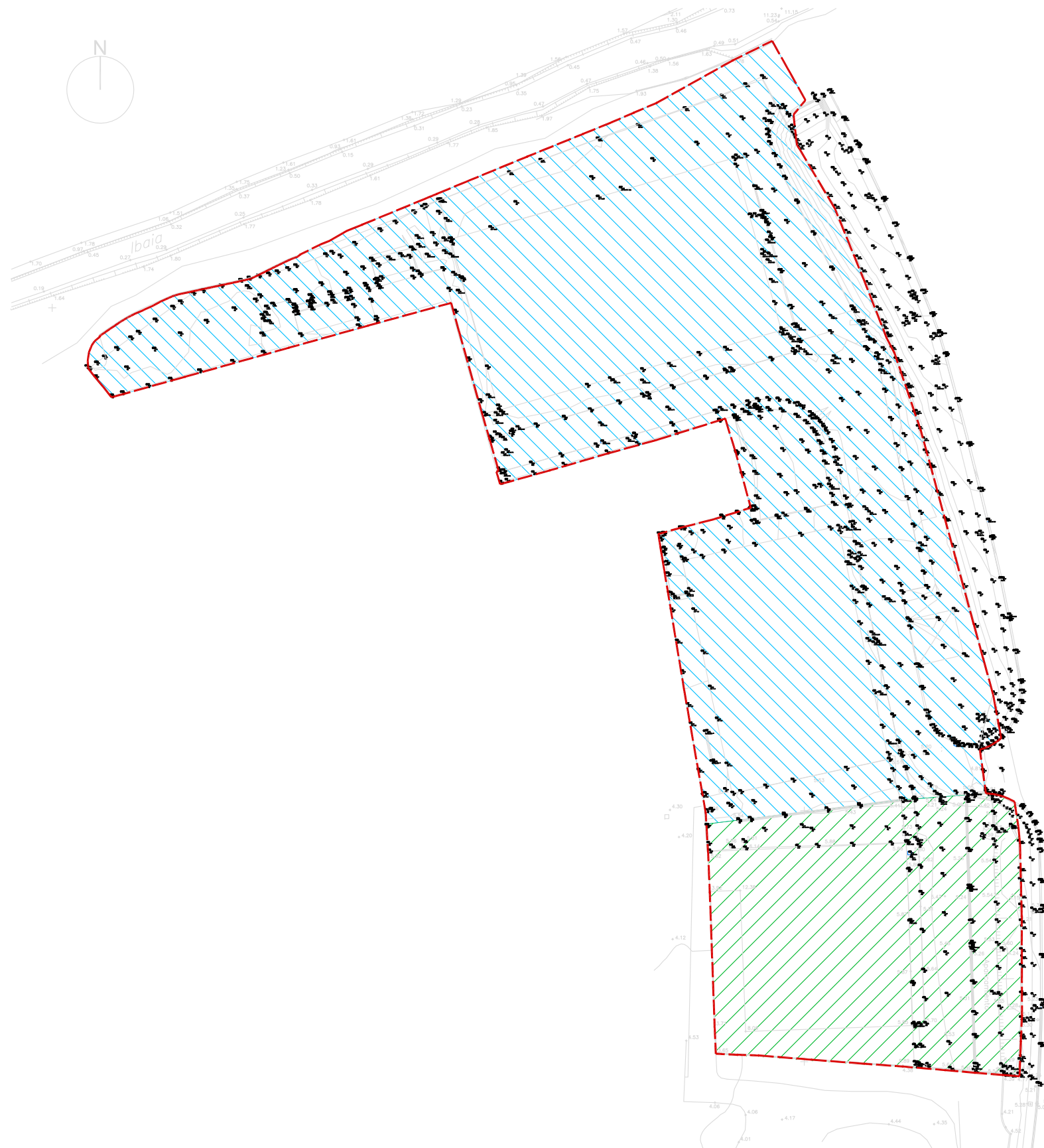
- P1
- P2
- P3
- P4
- P5
- P6

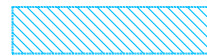
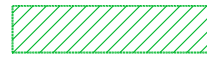


PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
DE LAS AREAS INDUSTRIALES Y DE SERVICIOS
AIS - LAS CANTERAS Y AIS - BALLONTI

SOCIEDAD GENERAL DE
PLANIFICACIÓN URBANA S.L.

Documento:	AVANCE	AURRERAPEN	Dokumentu:
Emplazamiento:	SESTAO, BIZKAIA	Kokapena:	Fecha: Noviembre 2017 Data: Azaroa 2017
Título del Plano:	PARCELARIO	Planoaren Titulua:	Esk: 1/2000 Ref: 05-17S Esk: Sustituye a plano N°: Planaren Ordez: Sustituido por plano N°: Hegazkinez Ordezkatua: Dibujado: LZ Marraztuko:
El Director del Proyecto: Javier Leonardo Martín Ingeniero de Caminos Errepide Ingeniaría	La Propiedad: VALVULERIA DEL NORTE S.L. ECUS INVERSORA S.L.	Jabetza:	Número: Zenbakia: 04
Proiektuaren Kudeatzailea:			











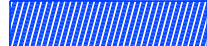
-  **Límite del Plan Especial:**
13.775,00m²
-  **AIS Las Canteras:**
10.601,00m²
-  **AIS Ballonti:**
3.174,00m²

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
DE LAS AREAS INDUSTRIALES Y DE SERVICIOS
AIS - LAS CANTERAS Y AIS - BALLONTI**


**SOCIEDAD GENERAL DE
PLANIFICACIÓN URBANA S.L.**

Documento:	AVANCE	AURRERAPEN	Dokumentu:
Emplazamiento:	SESTAO, BIZKAIA	Kokapena:	Fecha: Noviembre 2017 Data: Azaroa 2017
Título del Plano:	DELIMITACION		Planoaren Titulua:
El Director del Proyecto:	Javier Leonardo Martín Ingeniero de Caminos Errepide Ingeniaría		Esk: 1/2000 Ref: 05-17S Sustituye a plano N°: Planaren Ordez: Sustituido por plano N°: Hegazkinez Ordezkatua: Dibujado: LZ Marratzuko:
Proiektuaren Kudeatzailea:	La Propiedad:	Jabetza:	Número: Zenbakia:
	VALVULERIA DEL NORTE S.L. ECUS INVERSORA S.L.		05

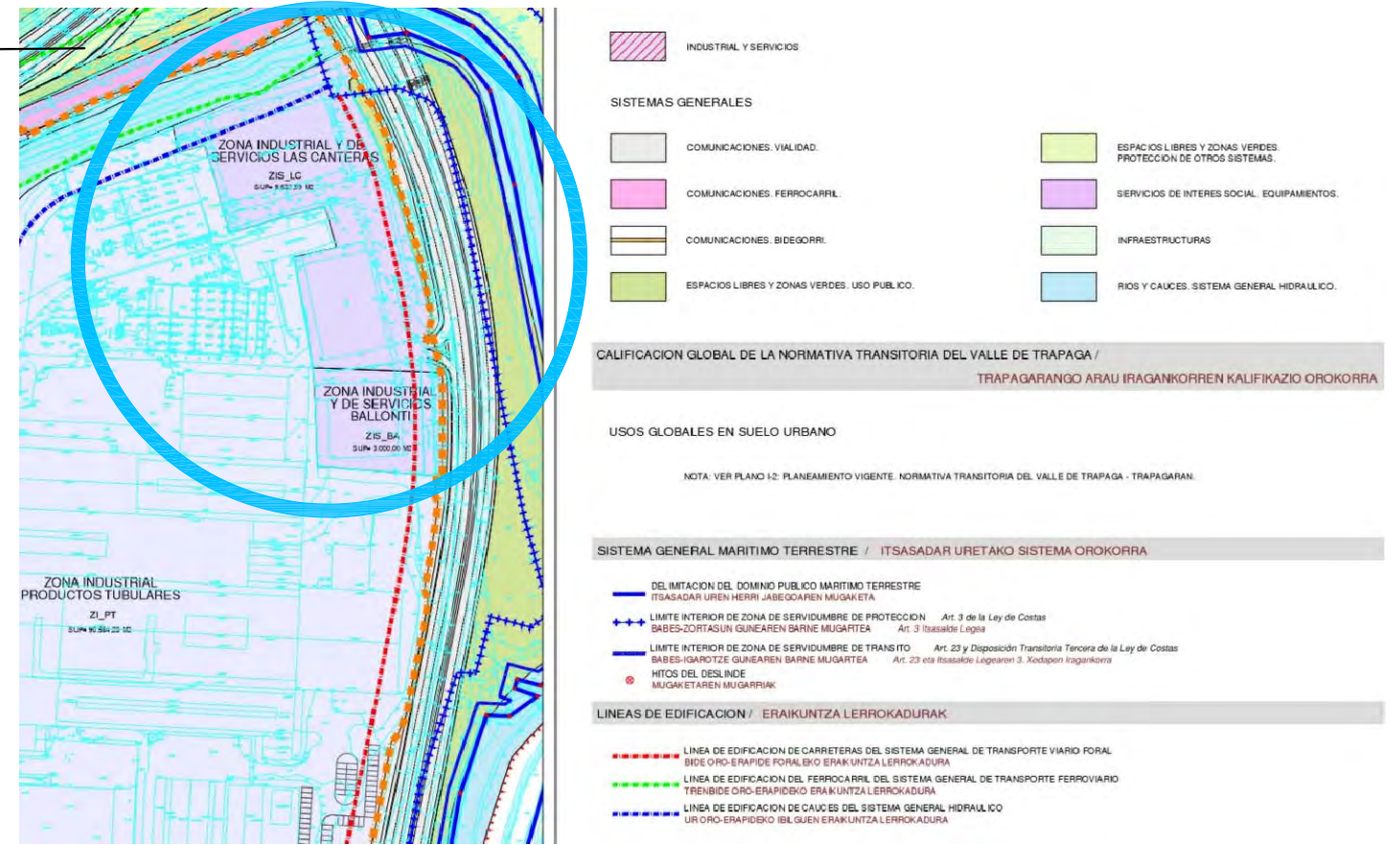


-  Límite del Plan Especial
-  Edificaciones existentes
- E1 Concesionario de coches
- E2 Industrial
-  Infraestructuras
- I1 Centro de Transformación
- I2 Depuradora
-  Zona verde
-  Itinerario peatonal
-  Viaro
-  Aparcamiento
-  Accesos
-  Servidumbre de paso

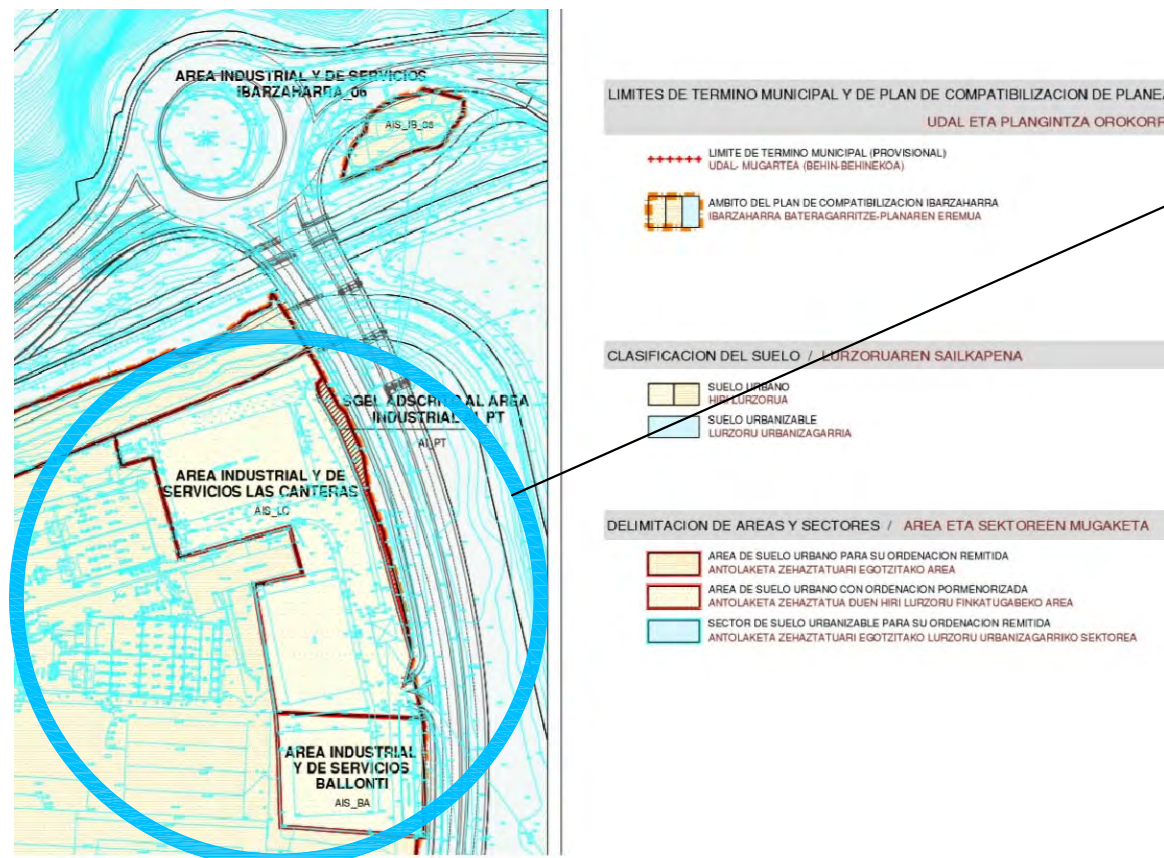
**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
DE LAS AREAS INDUSTRIALES Y DE SERVICIOS
AIS - LAS CANTERAS Y AIS - BALLONTI**

SOCIEDAD GENERAL DE PLANIFICACIÓN URBANA S.L.	Documento:	AVANCE	Dokumentu:	AURRERAPEN
	Emplazamiento:	SESTAO, BIZKAIA	Kokapena:	Fecha: Noviembre 2017 Data: Azaroa 2017
	Título del Plano:	USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES	Planoaren Titulua:	Esc: 1/2000 Ref: 05-17S Esk: Sustituye a plano N°: Planaren Ordez: Sustituido por plano N°: Hegazkinez Ordezkatua: Dibujado: LZ Marraztuko:
	El Director del Proyecto:	 Javier Leonardo Martín Ingeniero de Caminos Errepide Ingeniaria	La Propiedad:	Jabetza: VALVULERIA DEL NORTE S.L. ECUS INVERSORA S.L.
	Proiektuaren Kudeatzailea:		Número:	Zenbakia: 06

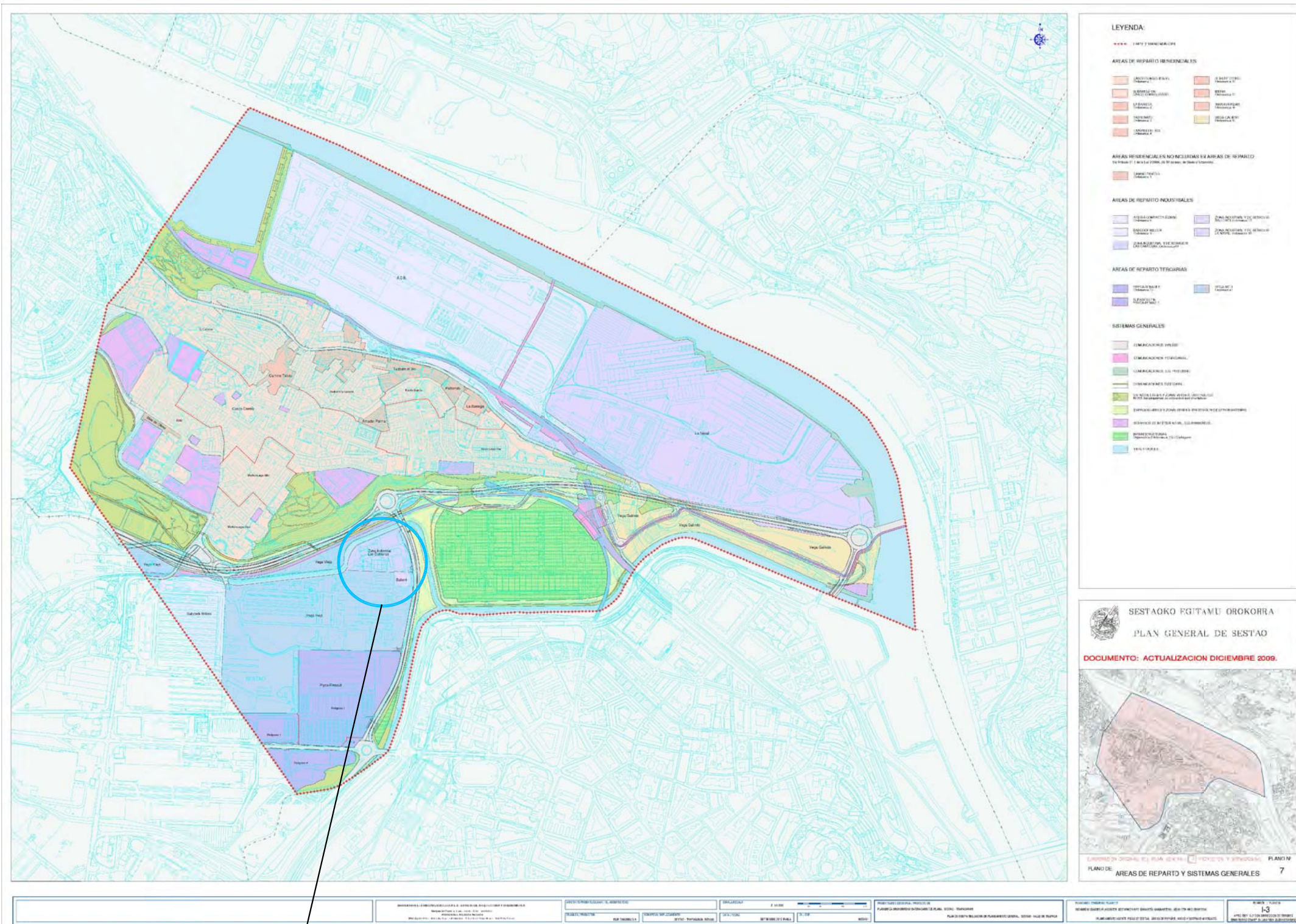
OE_1 CALIFICACION GLOBAL DEL PLAN DE COMPATIBILIZACION DE IBAIZAHARRA Y SU ENTORNO CLASIFICACION DEL SUELO



OE_2 DELIMITACION DE LAS AREAS Y SECTORES



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LAS AREAS INDUSTRIALES Y DE SERVICIOS AIS - LAS CANTERAS Y AIS - BALLONTI	
SOCIEDAD GENERAL DE PLANIFICACION URBANA S.L.	<p>Documento: AVANCE Dokumentu: AURRERAPEN</p> <p>Emplazamiento: SESTAO, BIZKAIA Kokapena:</p> <p>Fecha: Noviembre 2017 Data: Azaroa 2017</p> <p>Título del Plano: PLANEAMIENTO VIGENTE PLAN DE COMPATIBILIZACION DE IBAIZAHARRA Y SU ENTORNO Planoaren Titulua:</p> <p>Esc: 1/4000 Ref: 05-17S</p> <p>Sustituye a plano Nº: Planaren Ordez:</p> <p>Sustituido por plano Nº: Hegazkinez Ordezkatua:</p> <p>Dibujado: LZ Marrastuko:</p> <p>El Director del Proyecto: Javier Leonardo Martín Jabetza:</p> <p>Ingeniero de Caminos Errepide Ingeniaria</p> <p>La Propiedad: VALVULERIA DEL NORTE S.L. ECUS INVERSORA S.L.</p> <p>Projektuaren Kudeatzailea:</p> <p>Número: Zenbakia: 07.1</p>



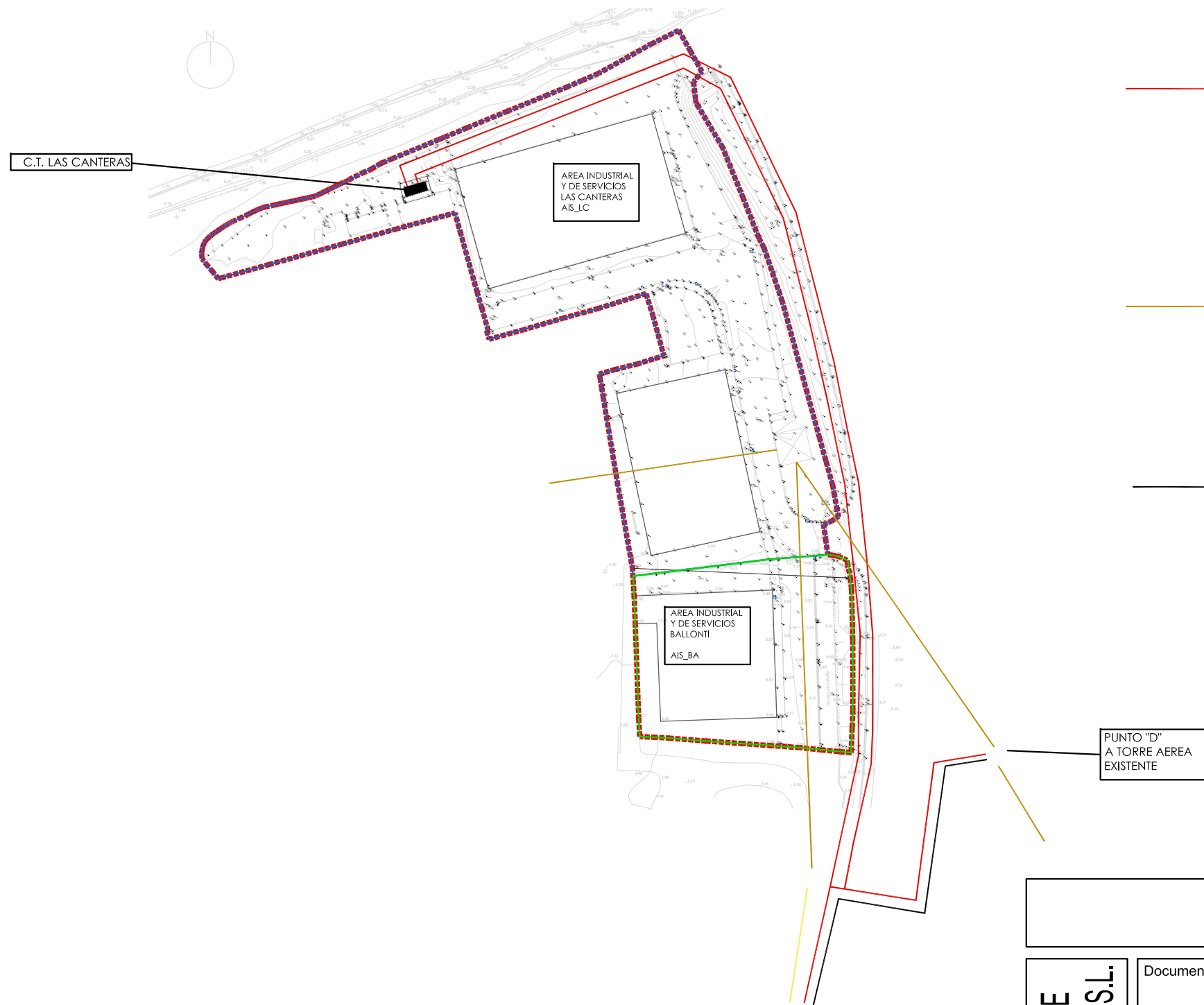
ACTUACION:
-ZONA INDUSTRIAL LAS CANTERAS
-BALLONTI

PLANEAMIENTO VIGENTE. PGOU DE SESTAO.
AREAS DE REPARTO Y SISTEMAS GENERALES.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LAS AREAS INDUSTRIALES Y DE SERVICIOS AIS - LAS CANTERAS Y AIS - BALLONTI		
SOCIEDAD GENERAL DE PLANIFICACION URBANA S.L.	Documento: AVANCE Dokumentu: AURRERAPEN	
	Emplazamiento: SESTAO. BIZKAIA Kokapena: SESTAO. BIZKAIA	
	Título del Plano: PLANEAMIENTO VIGENTE AREAS DE REPARTO Y SISTEMAS GENERALES Planoaren Titulua: AREAS DE REPARTO Y SISTEMAS GENERALES	
	El Director del Proyecto: Javier Leonardo Martín Ingeniero de Caminos Errepide Ingeniaria Proiektuaren Kudeatzailea:	La Propiedad: VALVULERIA DEL NORTE S.L. ECUS INVERSORA S.L. Jabetza: Jabetza
	Número: Zenbakia: 07.2	

SESTAO EGITAMU OROKORRA
PLAN GENERAL DE SESTAO
DOCUMENTO: ACTUALIZACION DICIEMBRE 2009.

PLANO Nº 7
AREAS DE REPARTO Y SISTEMAS GENERALES



Línea aérea a 13,2KV CTO1 soterrada

Sestao STR-Beurko

HERPZ-1 12/20KV 3x1x240mm² al (30Ø200 sin pasar por CMR)
 (Incluye: Anillo de media tensión a 13,2 KV a CT 200202970 "Las Canteras" Sestao HEPRZ-1 12/20KV 3x1x240m² AL)

Línea aérea a 30KV. Ortuella-Beurko I-II

1,2 HEPRZ-1 18/30KV 2x3x1x400mm² AL (30Ø200)

Propuesta de Soterramiento de línea aérea a 30KV.

Ortuella-Beurko I-II

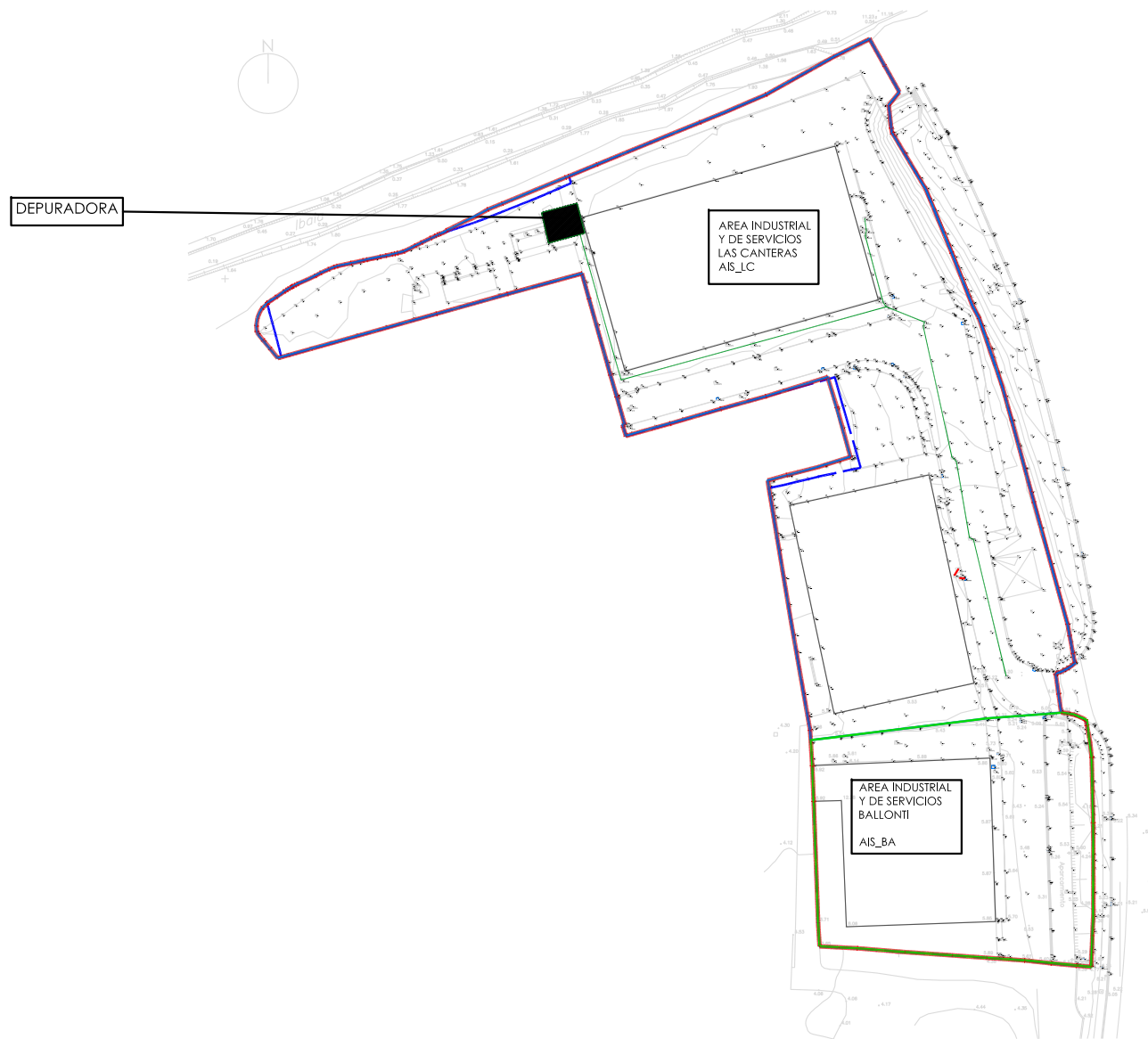
1,2 HEPRZ-1 18/30KV 2x3x1x400mm² AL (30Ø200)



LIMITE DEL PLAN ESPECIAL

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LAS AREAS INDUSTRIALES Y DE SERVICIOS AIS - LAS CANTERAS Y AIS - BALLONTI

SOCIEDAD GENERAL DE PLANIFICACIÓN URBANA S.L.	Documento: AVANCE		Dokumentu: AURRERAPEN		
	Emplazamiento: SESTAO, BIZKAIA		Kokapena:	Fecha: Noviembre 2017 Data: Azaroa 2017	
	Título del Plano: INFRAESTRUCTURAS. RED DE ELECTRICIDAD		Planoaren Titulua:		
	Esc: 1/1500		Ref: 05-17S		
	Sustituye a plano Nº:		Planaren Ordez:		
Sustituido por plano Nº:		Hegazkinez Ordezkatua:			
Dibujado:		LZ			
El Director del Proyecto: Javier Leonardo Martín Ingeniero de Caminos Errepide Ingeniaria		La Propiedad: VALVULERIA DEL NORTE S.L. ECUS INVERSORA S.L.		Número: Zenbakia: 08.1	
Projektuaren Kudeatzailea:		Jabetza:			



— Red de Saneamiento



LIMITE DEL PLAN ESPECIAL

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LAS AREAS INDUSTRIALES Y DE SERVICIOS AIS - LAS CANTERAS Y AIS - BALLONTI			
SOCIEDAD GENERAL DE PLANIFICACIÓN URBANA S.L.	Documento:	AVANCE	Dokumentu: AURRERAPEN
	Emplazamiento:	SESTAO, BIZKAIA	Kokapena: Fecha: Noviembre 2017 Data: Azaroa 2017
	Título del Plano:	INFRAESTRUCTURAS. RED DE SANEAMIENTO	Planoaren Titulua: Esc: 1/1500 Ref: 05-17S Esk: Sustituye a plano Nº: Planaren Ordez: Sustituido por plano Nº: Hegazkinez Ordezkatua: Dibujado: Marraztuko: LZ
	El Director del Proyecto:	Javier Leonardo Martín Ingeniero de Caminos Errepide Ingeniaria	La Propiedad:
Projektuaren Kudeatzailea:		Número:	Zenbakia: 08.2

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

II.1. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El área objeto del presente Plan Especial se encuentra urbanizada y edificada conforme marcaban los elementos de desarrollo de las distintas unidades desarrolladas, bien totalmente (UE.I -1 correspondiente al AIS_BA Ballonti) o, bien parcialmente (UA-1, correspondiente al AIS-LC Las Canteras).

Una vez definidos los ámbitos de Ballonti y Las Canteras por el Plan de Compatibilización, se hace necesario actuar para regularizar la ordenación inacabada derivada de la antigua UA-1 y resolver algunos problemas existentes como la carencia de aparcamientos.

Carente de elementos naturales de relevancia, salvo el cercano Arroyo Ballonti, su valor medioambiental radica en su posición geográfica y en su capacidad para permitir la construcción del itinerario peatonal junto al río que el Ayuntamiento de Sestao pretende ejecutar como medio de integración del río.

El escaso número de propietarios garantiza el desarrollo del Plan Especial.

II.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN ESPECIAL

La definición de los objetivos y los criterios es la base en la que se apoya la ordenación y el desarrollo del Plan Especial. Constituyen el nexo de unión entre la realidad existente y el futuro propuesto. Son, por tanto, el elemento clave del Plan Especial en cuanto a su definición conceptual.

II.2.1. Objetivos

El Plan Especial tiene que conjugar dos aspectos: potenciar los elementos ambientales próximos al área y ordenar y distribuir los usos existentes, con criterios de equidad.

Por esta razón, los objetivos del Plan pueden dividirse en dos grandes grupos:

A) OBJETIVOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL:

Recuperar el borde del río, mediante la ejecución de un itinerario peatonal, que forme parte del proyecto municipal de recuperación de la margen del Río Ballonti.

Poner en servicio la superficie de los sistemas locales de espacios libres establecidos en las ordenaciones pormenorizadas de las áreas.

B) OBJETIVOS DE ORDENACIÓN:

- Obtener nuevas zonas de aparcamiento.
- Reorganizar los espacios libres conectándolos con el río Ballonti
- Establecer un viario público acorde con las necesidades del ámbito del Plan Especial.
- Garantizar la depuración de todas las aguas generadas por los usos autorizados en el ámbito del Plan Especial.

II.2.2. Criterios

Los criterios se definen a partir de cada uno de los objetivos anteriormente enumerados, siendo la pauta para su cumplimiento.

Los criterios que se proponen para la ordenación del ámbito se enumeran a continuación:

Incrementar la dotación de las zonas de esparcimiento.

Creación de un nuevo itinerario peatonal.

Establecimiento de nuevas áreas dotacionales.

Buscar un equilibrio entre simplicidad de gestión y equidad en el reparto de cargas y beneficios.

Regulación de la red viaria pública municipal.

II.3. AVANCE DE ORDENACIÓN

La ordenación proyectada responde a los objetivos y criterios puestos de manifiesto en el apartado anterior y que se desarrollan someramente a continuación.

II.3.1. Espacios libres

La ordenación parte de los espacios libres y su conexión con el entorno.

El plan especial define el borde oriental con una franja de espacios libres, tal y como ya recogieron los documentos de desarrollo de las unidades UA-1 y UE-I-1.

Esta franja se prolonga hasta los márgenes del río Ballonti, ocupando la parte norte y este de la parcela nº 1 del proyecto de Reparcelación de la UA-1.

De este modo, se establece una continuidad con el principal valor medioambiental de la zona, una vez que se recuperen las márgenes. Esta conexión sirve también para la unión entre los espacios libres públicos y el itinerario peatonal que el Ayuntamiento pretende construir a lo largo de los ríos.

De hecho, este itinerario peatonal, forma parte legalmente del sistema local de espacios libres, ya que es uno de los elementos que permiten el disfrute de los citados espacios libres.

De acuerdo con el Plan de Compatibilización es preciso dejar una superficie igual a la suma de los espacios libres de las dos antiguas unidades.

En la UA-1 se dejaron de acuerdo con el Plan de Compatibilización 1.148 m² y en la UE-I-1, el Plan se remite al Proyecto de Compensación de Propietario único que la desarrolló, el cual estableció una cesión para Vialidad y espacios libres de 1.180 m².

Es preciso señalar que no se efectuó la cesión separada porque los espacios libres señalados no tienen las dimensiones mínimas exigidas por el Reglamento de

Planeamiento para ser computados como tales, siendo, por tanto, espacios libres anejos al viario.

Si analizamos el Proyecto de Urbanización se comprueba que se ajardinaron 373,30 m².

En la mejor de las interpretaciones legales del Plan de Compatibilización se suman ambas cifras y se obtiene 1.553,30 m² de espacios libres que debe recoger como mínimo el presente Plan Especial.

De acuerdo con las mediciones efectuadas sobre el plano topográfico, el Avance propone una superficie de 1.677,15 m², superficie superior a la máxima exigible.

II.3.2. Red viaria

La red viaria existente procede de la ordenación de la antigua UA-1. Esta ordenación partía de la suposición de que la sub-estación eléctrica de Iberdrola iba a desaparecer.

Sin embargo, la entrada en funcionamiento de Productos Tubulares provocó la no desaparición de la sub-estación.

Posteriormente, el Plan de Compatibilización elimina la UA-1 y la ordenación que dimanaba de aquella en la parte de los terrenos de BWE.

Por tanto, es preciso analizar y valorar la estructura viaria existente, tanto desde el punto de vista funcional como de titularidad (lo que lleva aparejado su mantenimiento).

El acceso al área se produce por un único punto, no teniendo continuidad la red viaria más allá de los límites del Plan Especial. Se trata, por tanto, de una red "cuasi privada" con una única conexión con el viario municipal.

En esta situación, se propone reducir la red viaria pública, modificando su forma, de manera que desde ella se dé acceso a las 3 parcelas productivas existentes dentro del Plan Especial.

La red se constituye en una calle en fondo de saco, paralela a la Calle Adrián Celaya (carretera BI-644) con una superficie de 1.539,70 m², con una sección en la que, en el lado oriental, hay aparcamiento (unido a la banda de espacios libres que separa el ámbito del Plan Especial de la Calle Adrián Celaya) y en el contrario (el correspondiente a las naves construidas) una acera.

El resto de la red viaria actual pasa a aparcamientos en superficie, para los que se propone que sean de propiedad privada, lo que implica su mantenimiento por los usuarios directos.

II.3.3. Dotaciones

La UA-1 establecía una parcela de servicios destinado a soportar una depuradora.

La ejecución de la urbanización de la primera fase conllevó no solo la construcción de la depuradora, a caballo entre la parcela de servicios y la parcela nº1 de la reparcelación, sino también la ejecución de un Centro de Transformación, que sustituye al anterior, cuya caseta se encuentra junto al actual.

Por otro lado, la sub-estación de Iberdrola se encuentra cerrada por sus límites originales, quedando una franja de terreno que se incorpora al Plan especial, para que junto a la antigua parcela de Servicios constituir una nueva parcela dotacional con destino a aparcamiento e infraestructuras.

A esta parcela se accede a través de un paso de servidumbre, constituido sobre la parcela propiedad de Valvulería del Norte SL.

Los dos tramos viarios actuales situados frente a Valvulería del Norte SL y Automóviles Galindo se propone que se conviertan también en sendas áreas dotacionales privadas destinadas al aparcamiento.

Igualmente, los espacios situados alrededor de la nave de Valvulería y entre los dos concesionarios, también pasan a ser dotacionales con destino aparcamiento.

Por último, la parcela de esquina situada en el centro del ámbito, también pasar a ser dotacional.

II.3.4. Zonas productivas

El Plan Especial asume las tres áreas productivas heredadas de las Normas Subsidiarias (UA_1) y del Plan General de Sestao (UE-I-1).

Desarrolladas las tres edificaciones industriales sobre las parcelas, señaladas al efecto en sus respectivos documentos urbanísticos, el presente documento se limita a recoger sus actuales alineaciones y rasantes.

II.3.5. Infraestructuras

Abastecimiento

El presente Avance no propone ninguna actuación, salvo el establecimiento de la red de riego sobre el nuevo espacio libre y el itinerario peatonal paralelo al arroyo Ballonti.

Saneamiento

Es preciso señalar la necesidad de conectar la red interna del ámbito a la red general municipal o comarcal, con el objetivo de que todas las aguas residuales actuales o futuras sean depuradas adecuadamente.

Red eléctrica

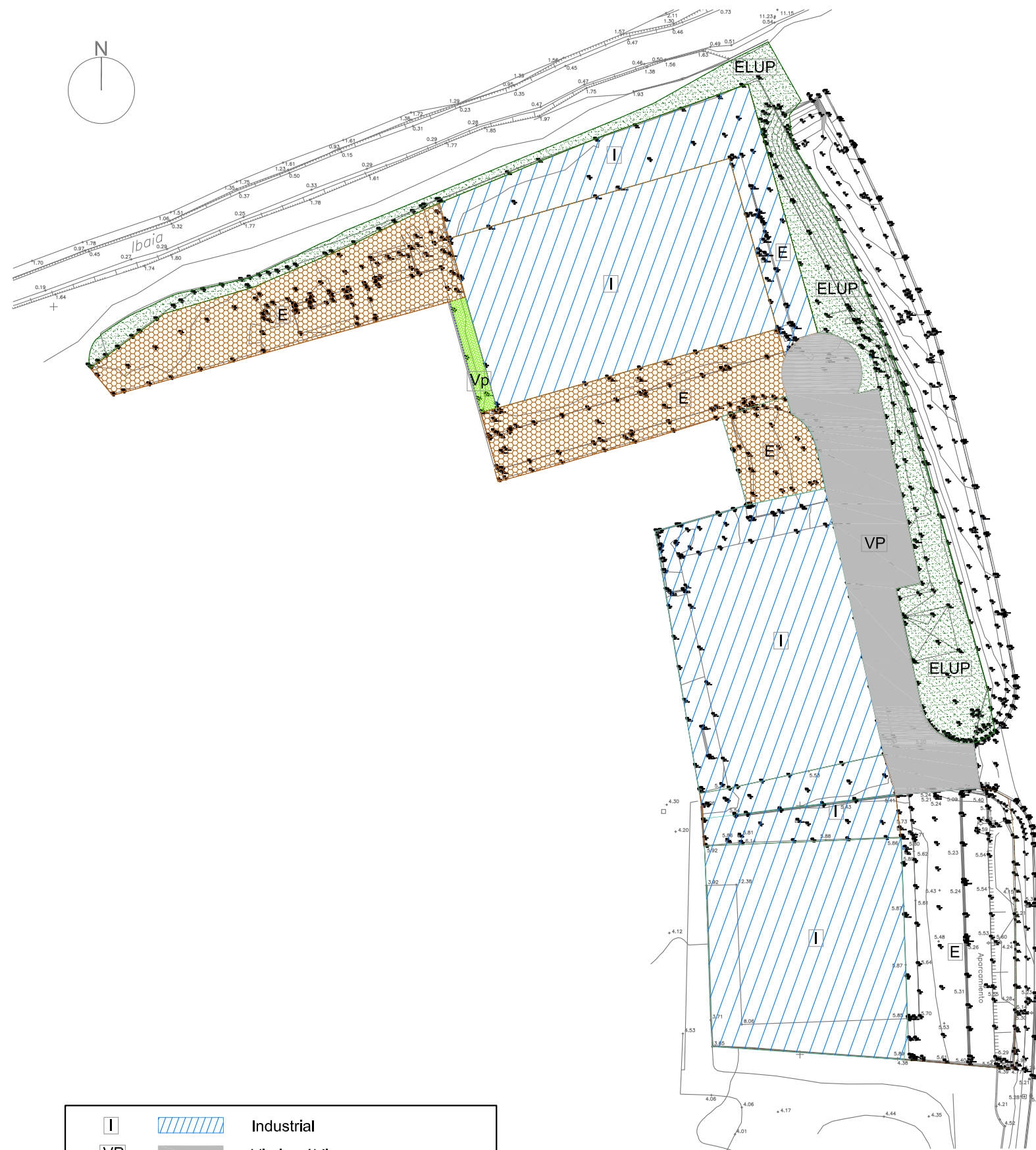
El Plan Especial asume los objetivos del Plan de Compatibilización referente a las Líneas eléctricas de alta Tensión, y en concreto, el soterramiento de la LAT aérea de 30 Kv Ortuella - Beurko I-II.

II.5. RESUMEN DE SUPERFICIES

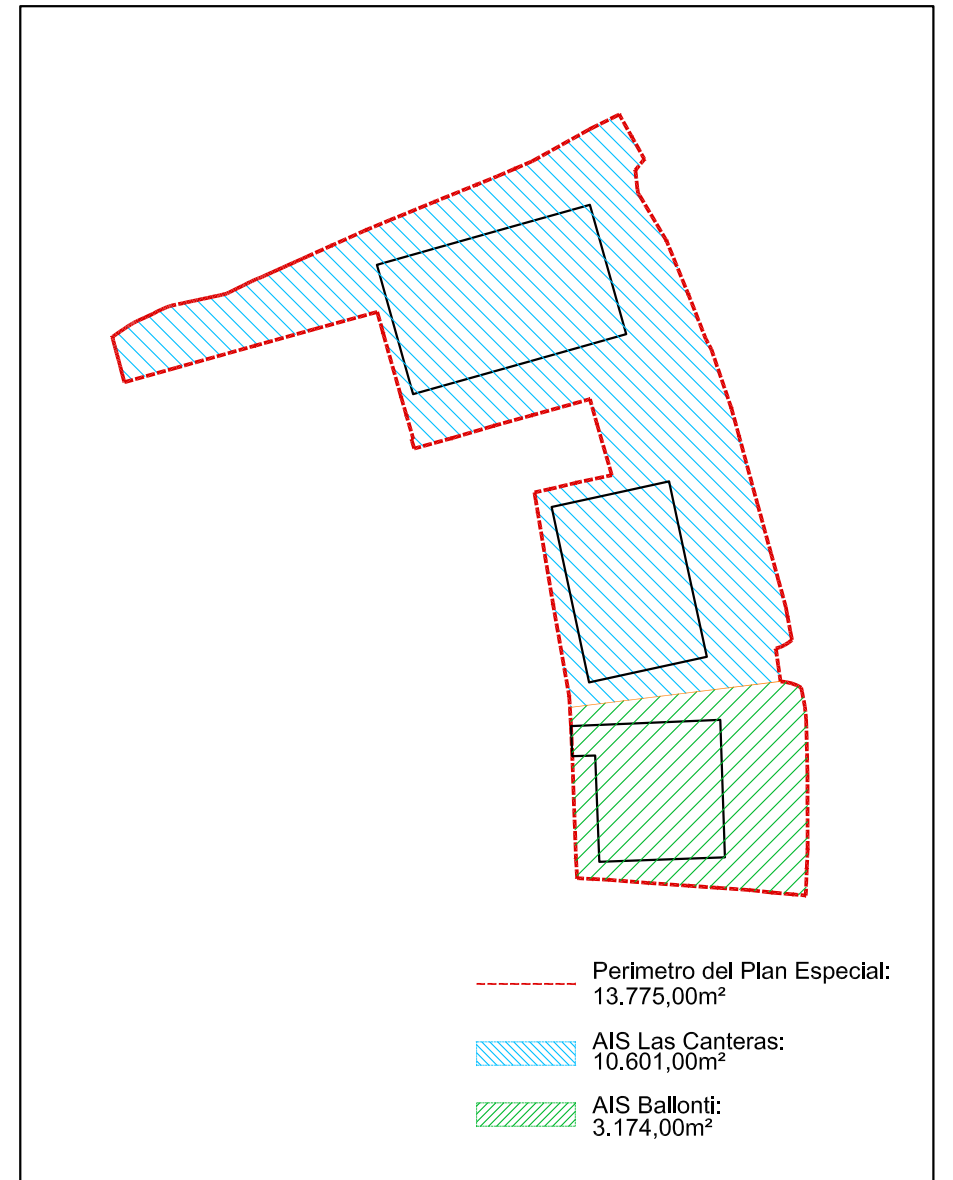
ELEMENTO	SUPERFICIE SUELO (m ²)	
	PARCIAL	TOTAL
DOTACIONES:		4.872,40
Espacios destinados a infraestructuras	1.202,90	
Espacios destinados a aparcamiento	3.669,50	
ÁREAS PRODUCTIVAS		5.732,20
Edificación industrial-almacenaje	2.081,25	
Edificación de exposición, venta y reparación de automóviles	3.650,95	
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS		1.677,90
Espacios libres	1.367,65	
Itinerario peatonal del río	300,35	
RED VIARIA		1.485,80
Calles	1.485,80	
TOTAL:		13.758,30

PLANOS DE ORDENACIÓN (Escala 1:2.000)

9. Ordenación del suelo



I		Industrial
VP		Viaro público.
ELUP		Espacio Libre de Uso Público.
Vp		Viaro Privado.
E		Equipamiento.

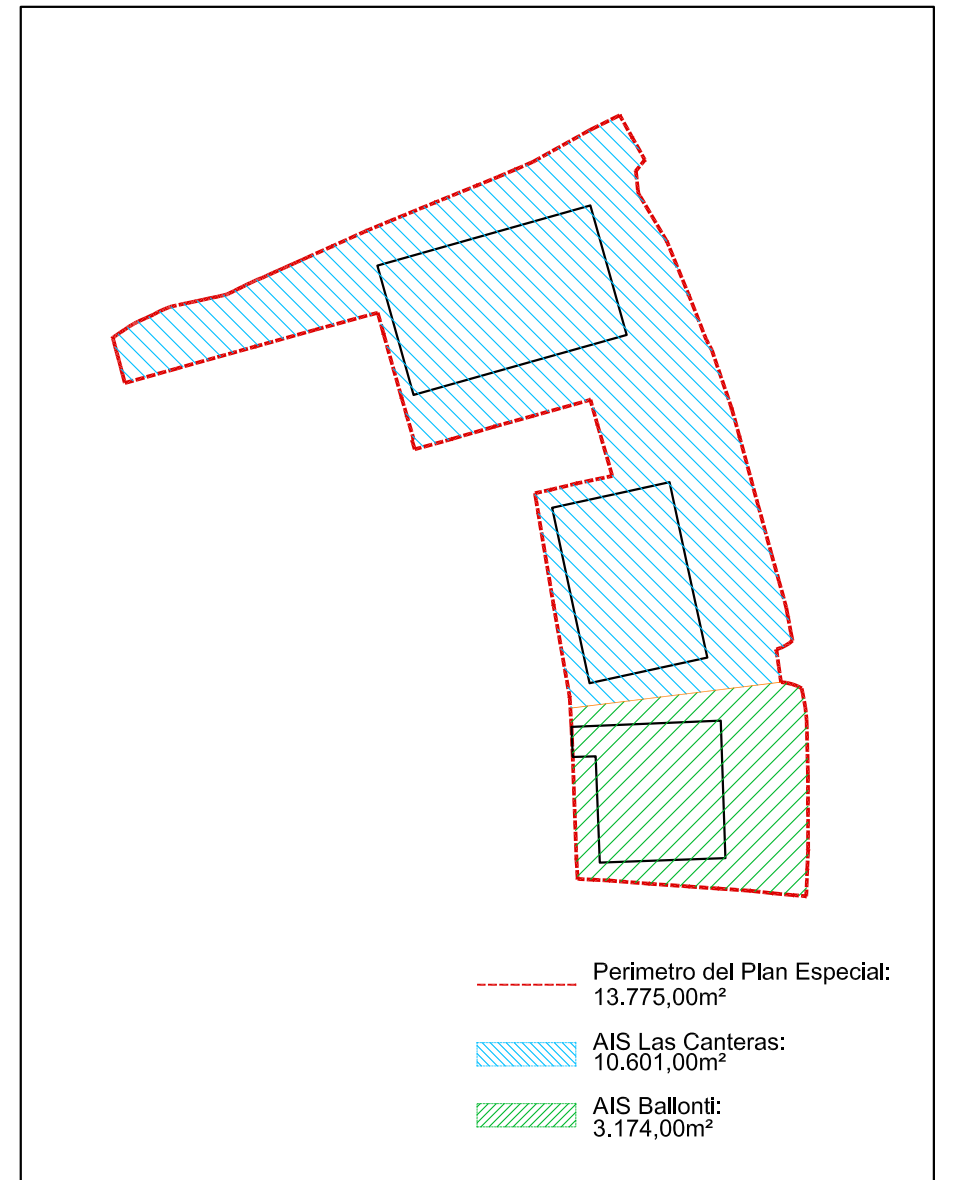
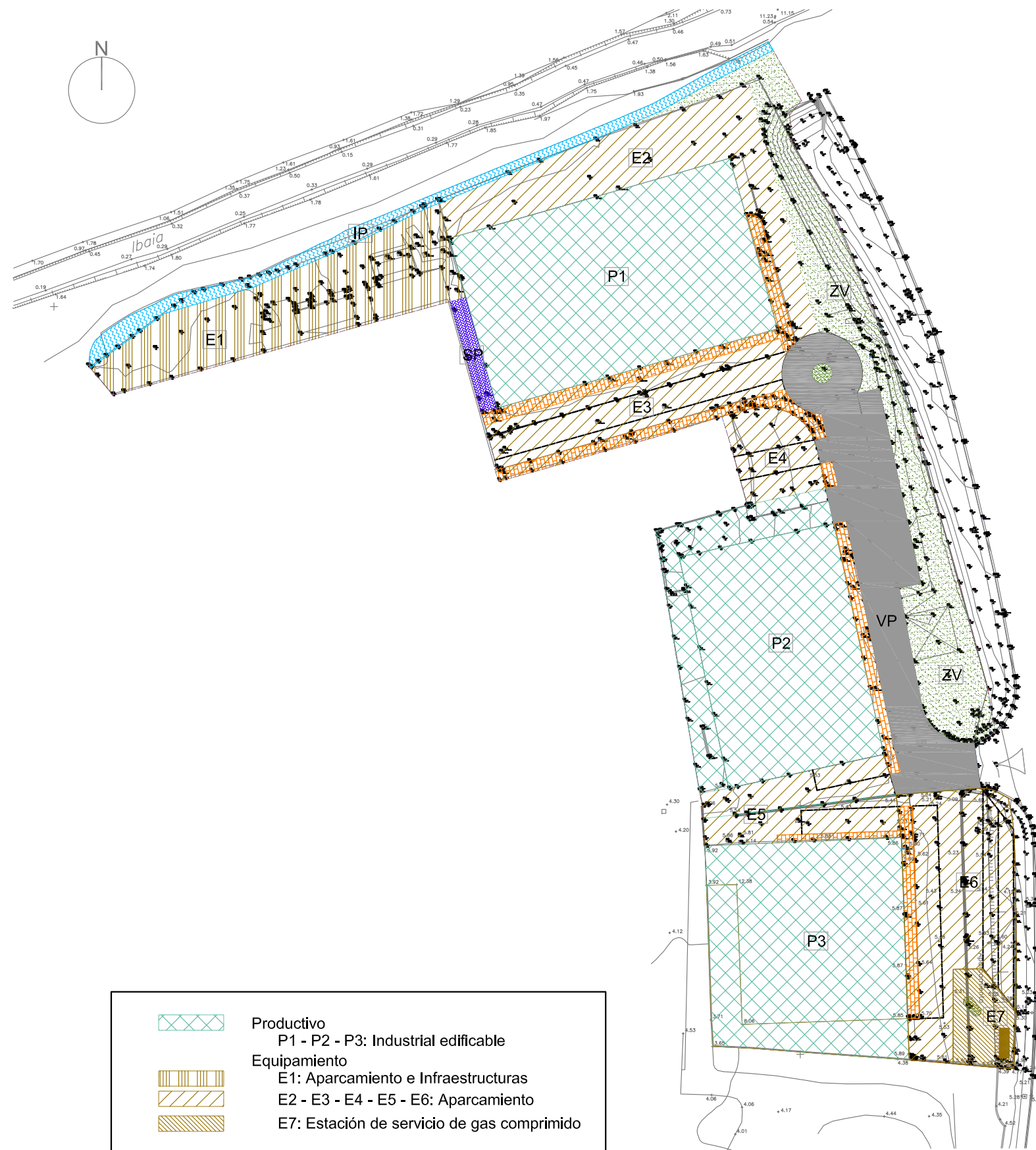
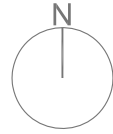


	Perimetro del Plan Especial: 13.775,00m ²
	AIS Las Canteras: 10.601,00m ²
	AIS Ballonti: 3.174,00m ²

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
DE LAS AREAS INDUSTRIALES Y DE SERVICIOS
AIS - LAS CANTERAS Y AIS - BALLONTI**

**SOCIEDAD GENERAL DE
PLANIFICACIÓN URBANA S.L.**

Documento:	AVANCE	Dokumentu:	AURRERAPEN
Emplazamiento:	SESTAO, BIZKAIA	Kokapena:	Fecha: Noviembre 2017 Data: Azaroa 2017
Título del Plano:	CALIFICACION PROPUESTA	Planoaren Titulua:	ESC: 1/2000 Ref: 05-17S Esk: Sustituye a plano Nº: Planaren Ordez: Sustituido por plano Nº: Hegazkinez Ordezkatua: Dibujado: LZ Marraztuko:
El Director del Proyecto:	Javier Leonardo Martín Ingeniero de Caminos Erreplide Ingeniaria	La Propiedad:	Jabetza:
Proiektuaren Kudeatzalea:		VALVULERIA DEL NORTE S.L. ECUS INVERSORA S.L.	Número: Zenbakia: 09



- - - - - Perimetro del Plan Especial:
 13.775,00m²
 AIS Las Canteras:
 10.601,00m²
 AIS Ballonti:
 3.174,00m²

	Productivo P1 - P2 - P3: Industrial edificable
	Equipamiento E1: Aparcamiento e Infraestructuras
	E2 - E3 - E4 - E5 - E6: Aparcamiento
	E7: Estación de servicio de gas comprimido
	Zona verde, ZV
	Itinerario peatonal, IP
	Servidumbre de paso, SP
	Viarío público, VP
	Aceras

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
DE LAS AREAS INDUSTRIALES Y DE SERVICIOS
AIS - LAS CANTERAS Y AIS - BALLONTI**

**SOCIEDAD GENERAL DE
PLANIFICACIÓN URBANA S.L.**

Documento:	AVANCE	Dokumentu:	AURRERAPEN
Emplazamiento:	SESTAO, BIZKAIA	Kokapena:	Fecha: Noviembre 2017 Data: Azaroa 2017
Título del Plano:	ORDENACION	Planoaren Titulua:	ESC: 1/2000 Ref: 05-17S Sustituye a plano Nº: Planaren Ordez: Sustituido por plano Nº: Hegazkinez Ordezkatua: Dibujado: LZ Marraztuko:
El Director del Proyecto:	 Javier Leonardo Martín Ingeniero de Caminos Errepide Ingeniaria	La Propiedad:	Jabetza: VALVULERIA DEL NORTE S.L. ECUS INVERSORA S.L.
Proiektuaren Kudeatzalea:		Número:	10 Zenbakia: