

## **PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA**

**U.E. Lantegi (U.E. 11) - DERIO**

SUBINAS DUEÑAS

 arquitectos

**LANTEGI, S.L..**

**Junio 2021**

## INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA
  - 1.1. Ámbito de ordenación
  - 1.2. Datos del Encargo
  - 1.3. Documentación del Plan especial
  - 1.4. Ordenación vigente
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PLAN ESPECIAL
3. ORDENACIÓN PROPUESTA
  - 3.1. Planteamiento general
  - 3.2. Nueva ficha urbanística
  - 3.3. Ordenanzas de edificación
4. OTRAS CUESTIONES
  - 4.1. Sostenibilidad económica
  - 4.2. Viabilidad económico-financiera
  - 4.3. Impacto de género
  - 4.4. Impacto lingüístico
  - 4.5. Promoción de la accesibilidad
5. LISTADO DE PLANOS
  1. Plano de situación E 1/5.000
  2. Plano de emplazamiento E 1/2000
  3. Ordenación vigente E 1/400-1/200
  4. Ordenación propuesta por el Plan especial E 1/200
6. DOCUMENTOS ANEXOS
  - 6.1. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
  - 6.2. ESTUDIO IMPACTO ACÚSTICO

## PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

### U.E. Lantegi (U.E. 11) - DERIO

#### 1. MEMORIA INFORMATIVA

##### 1.1. Ámbito de ordenación

El ámbito afectado por el presente Plan Especial de Ordenación Urbana viene definido por el de la vigente Unidad de Planeamiento U.E. Lantegi (Antigua U.E. 11.). Esta unidad aparece en el Texto refundido de las Normas Subsidiarias de Derio, que se aprobaron en Junio de 2004. Abarca una zona de suelo urbano productivo, siendo una Zona Industrial consolidada.

##### 1.2. Datos del encargo

El encargo de este proyecto se realiza a la sociedad limitada profesional Subinas Dueñas Arquitectos, siendo elaborado por sus arquitectos Santiago Dueñas, Naiara Subinas y Katrin Subinas, colegiados del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro y se recibe de parte de Francisco Javier Laya Rivero con DNI 16 075 648 M en representación de la sociedad limitada Lantegi con CIF B48127781 y domicilio en Marques de Zuya 3-B de Getxo.

##### 1.3. Documentación del Plan especial

El presente Plan especial se formaliza, tal y como exige el Art. 69.3 de la Ley 2/2006, en documentos similares a los exigidos por la Ley para los Planes parciales, si bien ajustando su contenido al propio objeto y alcance del Plan especial (Memoria informativa y justificativa, Planos de Información, Planos de Ordenación vigente y Ordenación propuesta).

##### 1.4. Ordenación vigente

La normativa urbanística que regula la U.E. Lantegi, viene definida en las Normas Subsidiarias de Derio. Para el Suelo Industrial Consolidado:



## **Art. 125. ZONA INDUSTRIAL CONSOLIDADA.**

### **DEFINICION**

Comprende a las áreas industriales consolidadas en las que no se prevé una renovación en el ámbito temporal de vigencia de las NN.SS., pero en la que podrían realizarse obras de reforma y consolidación o de sustitución y nueva edificación.

### **DELIMITACION**

Es el área señalada por la trama correspondiente en el plano nº 08 ORDENACION SUELO URBANO CONSOLIDADO.

### **PARAMETROS URBANISTICOS**

Superficie mínima de parcela	La actual
Altura máx. de la edificación	La actual y / o hasta 7 m. al alero y 10 m. a cumbre
Superficie máx. de techo	La actual Se autorizan entreplantas hasta un máx. del 30% de la superficie ocupada actual.
Ocupación máxima	La actual y/o hasta el 50% de la superficie de la parcela privada.
Alineaciones	En casos de sustitución de la edificación existente, se fijarán mediante un Estudio de Detalle.

### **OTRAS CONDICIONES:**

Para todo el resto de condiciones, se aplicará lo dispuesto en las Ordenanzas del Plan Parcial "Ugaldeguren"

Se establece un retiro mínimo de la edificación de 12 m. con respecto al río Asua a su paso por la zona industrial.

### **USOS .**

USOS PRINCIPALES: B) Uso productivo.

USOS PERMITIDOS: C) Uso terciario

T.I – Oficinas. .

USOS PROHIBIDOS: A) Uso residencial

Los parámetros concretos para la U.E. Lantegi vienen definidos a continuación:

**UNIDAD DE EJECUCION U.E. LANTEGI (ANTIGUA U.E.11)**

Estudio de detalle Aprobado por Acuerdo de Pleno de fecha 29 de septiembre de 1.986

Uso característico:

Industrial

Parámetros urbanísticos básicos:

Superficie Total Unidad de Ejecución:	15.937 m <sup>2</sup>
Zona destinada a uso privado:	Máximo 6.000 m <sup>2</sup>
Sistema Local de espacios libres:	Mínimo 9.937 m <sup>2</sup>
Número de Plantas por encima de la Cota de referencia:	2 (B+1)
Número de Plantas por debajo:	2
Número de Plantas bajo rasante:	Sin limitación
Edificabilidad máxima:	0.5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>



## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PLAN ESPECIAL

Se redacta el presente Plan Especial para la modificación de los parámetros urbanísticos básicos, así como el uso antes descrito.

- Modificación del uso característico, permitiendo en la Unidad de Ejecución el Uso de equipamiento.
- Modificación de la Altura máxima de la edificación.

Se trata de permitir en dicha Unidad de ejecución, la existencia del Uso equipamental y solicitar el incremento de la altura máxima de cumbreña en el pabellón actual.

El instrumento legalmente habilitado para tal operación es el presente Plan especial de ordenación urbana, tal y como establece el Art.70 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que dice:

*El Plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del Plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el Plan general permite diferir dicha ordenación. El Plan especial de ordenación urbana podrá ser asimismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del Plan general.*

En concreto, las determinaciones que serán objeto de modificación a través del presente Plan especial vienen referidas a la altura máxima del edificio. Este aspecto constituye determinaciones pertenecientes a la Ordenación Urbanística Pormenorizada, según establece el Art. 56.1 de la mencionada Ley 2/2006.

### **3. ORDENACIÓN PROPUESTA**

#### **3.1. Planteamiento general**

El Plan Especial prevé la implantación del Uso de equipamiento en la Unidad de Ejecución Lantegi, que viene determinado en las NORMAS SUBSIDIARIAS de PLANEAMIENTO URBANISTICO del municipio de DERIO en la **Norma 4.5.**. Dentro de este grupo, el uso correspondería a la categoría **E.3, Deportivo**. Según las Normas, en esta categoría se incluyen los campos y locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte, como polideportivos e instalaciones deportivas, cubiertas o no, gimnasios, etc.

Además, se prevé la modificación de la altura máxima de la edificación, para que el pabellón pueda albergar diferentes espacios que requieren de mayor altura, tales como rocódromos...

#### **3.2. Nueva ficha urbanística**

Atendiendo a todo lo anteriormente expuesto, el presente Plan especial propone la siguiente nueva ficha urbanística:

Uso característico: Industrial y/o Equipamiento

**Uso de equipamiento:** permitiéndose las siguientes categorías

- E.1 = Religioso
- E.3 = Deportivo
- E.6 = Socio-cultural
- E.9 = Recreativo, ocio y espectáculos.
- E.10 = Asociativo

Parámetros urbanísticos básicos:

Superficie Total Unidad de Ejecución:	15.937 m <sup>2</sup>
Zona destinada a uso privado:	Máximo 6.000 m <sup>2</sup>
Sistema Local de espacios libres:	Mínimo 9.937 m <sup>2</sup>
Número de Plantas por encima de la Cota de referencia:	2 (B+1)
<b>Altura máxima de cumbre:</b>	<b>24,00 m.</b>
Número de Plantas por debajo:	2.
Número de Plantas bajo rasante:	Sin limitación
Edificabilidad máxima:	0.5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>

#### **3.3. Ordenanzas de edificación**

Las normas generales de la edificación establecidas en las Normas Subsidiarias son de plena aplicación en el ámbito del presente Plan especial, con las salvedades y las precisiones que se especifican a continuación, y que se hallan reflejadas en el plano de Ordenación propuesta.

**Altura máxima de cumbre.** La altura máxima de la edificación se permitirá hasta 24,00 m.

## 4. OTRAS CUESTIONES

### 4.1. Sostenibilidad económica

La documentación de los instrumentos de ordenación debe incluir una memoria de sostenibilidad económica, sobre 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.

En ese sentido, la actuación urbanística del presente Plan especial tiene las siguientes características:

- La administración pública percibirá las tasas e impuestos correspondientes a la o las licencias de obras menores y mayores.

Resumiendo, la actuación del presente Plan especial resulta económicamente sostenible para la hacienda municipal.

### 4.2. Viabilidad económico-financiera

El Plan especial que aquí se plantea no conlleva alteración alguna de la viabilidad económico-financiera del Plan general vigente, al constituir únicamente una concreción de usos pormenorizados del suelo y alturas, sin relevancia desde la perspectiva económica global del planeamiento. Por tanto, no se alteran elementos estructurales de las Normas Subsidiarias.

Entendemos que no se ha de realizar un Estudio de viabilidad económico- financiera, atendiendo a lo previsto en los Arts. 62.1.f de la Ley 2/2006, y 31.1.e del Decreto 105/2008.

### 4.3. Impacto de género

#### JUSTIFICACIÓN DE INNECESARIEDAD DE ELABORACIÓN DE INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

Por Resolución 40/2012 de 21 de agosto el Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco aprobó las Directrices previstas en la Disposición Final Octava de la Ley 4/2005, recogiendo las pautas que deben tenerse en cuenta para la consecución del objetivo de igualdad de mujeres y hombres, y la realización de impacto de género.

Estas Directrices recogen expresamente la exclusión de la realización del Informe de Impacto en Función del Género a los proyectos normativos que, como este Plan Especial que aquí se formula, carecen de relevancia desde el punto de vista de género.

Es así que las Directrices incorporan dos Anexos, el primero recoge el modelo de Informe de Impacto en función del Género, y el segundo el modelo Justificativo de la ausencia de relevancia desde el punto de vista del Género.

Concretamente la Directriz Primera exime de Informe de Impacto a las normas y proyectos "que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género porque su incidencia en la situación de hombre y mujeres sea nula o mínima .....".

En tales supuestos basta el Informe que justifique la falta de relevancia en los términos previstos en el Anexo II de las Directrices, el cual se incorpora a continuación:

### **INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO**

#### **A. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO**

A.1. Denominación del documento:

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA U.E. Lantegi (U.E. 11) - DERIO

A.2. Promotor:

Lantegi sl, con CIF B48127781

A.3. Otras normas relacionadas con este documento:

Desde el punto de vista de la Normativa estatal, hay que reseñar que la Ley 40/2015, de 1 de Octubre, en su Disposición Final Tercera viene a modificar la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, y, entre otras cuestiones, da nueva redacción al art. 26 de la meritada Ley, señalando en su epígrafe 3-f la necesidad de analizar y valorar los resultados que se puedan seguir de la aprobación de cada norma desde la perspectiva de la eliminación de desigualdades y de su contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato.

Sin perjuicio de que la citada Ley es de ámbito exclusivamente estatal y, por tanto, no resultaría aplicable al proceso de tramitación de la disposición que nos ocupa, en todo caso, entrando en el análisis y valoración de los resultados que pueda producir la aprobación de este Plan Especial desde el punto de vista del impacto de género, hay que concluir que el citado impacto es nulo, pues, dado el alcance y contenido del Plan Especial, es irrelevante desde la óptica de la desigualdad entre hombres y mujeres y de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato.

A.4. Objetivos generales del documento:

El objetivo de este Plan Especial es ampliar los parámetros urbanísticos de la Unidad de Ejecución, Lantegi, únicamente en lo que se refiere a altura máxima de la edificación y los usos permitidos, de tal forma que se puedan instalar actividades deportivas con características en altura muy específicas, como por ejemplo: rocódromos...

#### **B. JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO**

B.1. Motivos por los que se considera que el documento carece de relevancia desde el punto de vista de género:

La propuesta no implica una actuación de urbanización. No se crean nuevos barrios, equipamientos, viales, que deben analizarse desde el punto de vista del impacto de género, y en particular desde el objetivo de perseguir la igualdad entre mujeres y hombres y posibilitar el acceso de aquellas a los servicios y equipamientos en igualdad de condiciones. Por tanto, la propuesta no afecta, ni de forma directa ni de forma indirecta a hombres y mujeres desde el punto de vista de la igualdad ni incide en el acceso a los recursos por parte de estas últimas (becas, puestos de trabajo, composición de comisiones, etc.), por lo que carece de impacto de género.

#### 4.4. Impacto lingüístico

##### JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE ELABORAR UN ESTUDIO DE IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO

El artículo 7.7 de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi establece que:

*"En el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes."*

Este documento, por el calado de lo modificado, no va a alterar la situación sociolingüística del municipio, ni positiva ni negativamente.

#### 4.5. Promoción de la accesibilidad

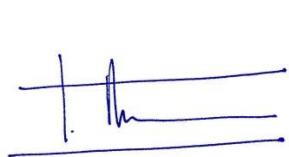
Las modificaciones planteadas afectan únicamente a los parámetros urbanísticos de la Unidad de Ejecución, por lo que no es necesaria la justificación de la Normativa, tanto estatal como comunitaria, para la promoción de la Accesibilidad (CTE: DB-SUA y D 68/2000 que desarrolla la Ley 20/1997 del GV).

El desarrollo de las actividades que se implanten no estarán exentas del cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad

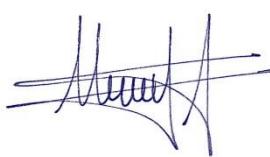
Los Proyectos de edificación y actividad futuros de la Unidad de Ejecución deberán incluir una justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Decreto 68/2000 de 11 de abril, promulgado por el Gobierno Vasco, que desarrolla la Ley sobre Promoción de la Accesibilidad (Ley 20/1997 del Gobierno Vasco), así como del Documento Básico Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de Edificación.

Bilbao Junio de 2021

Los Arquitectos



Santiago Dueñas

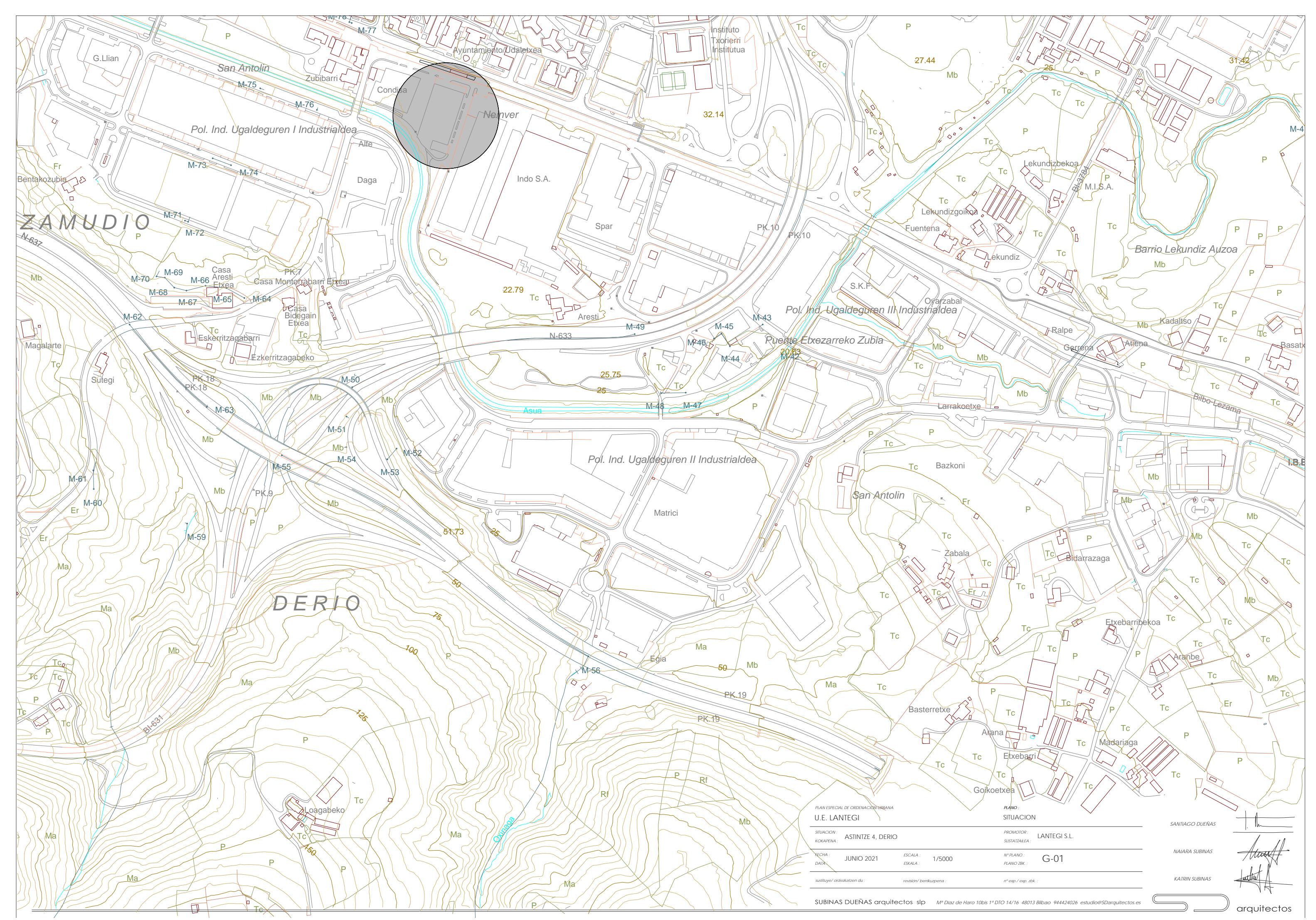


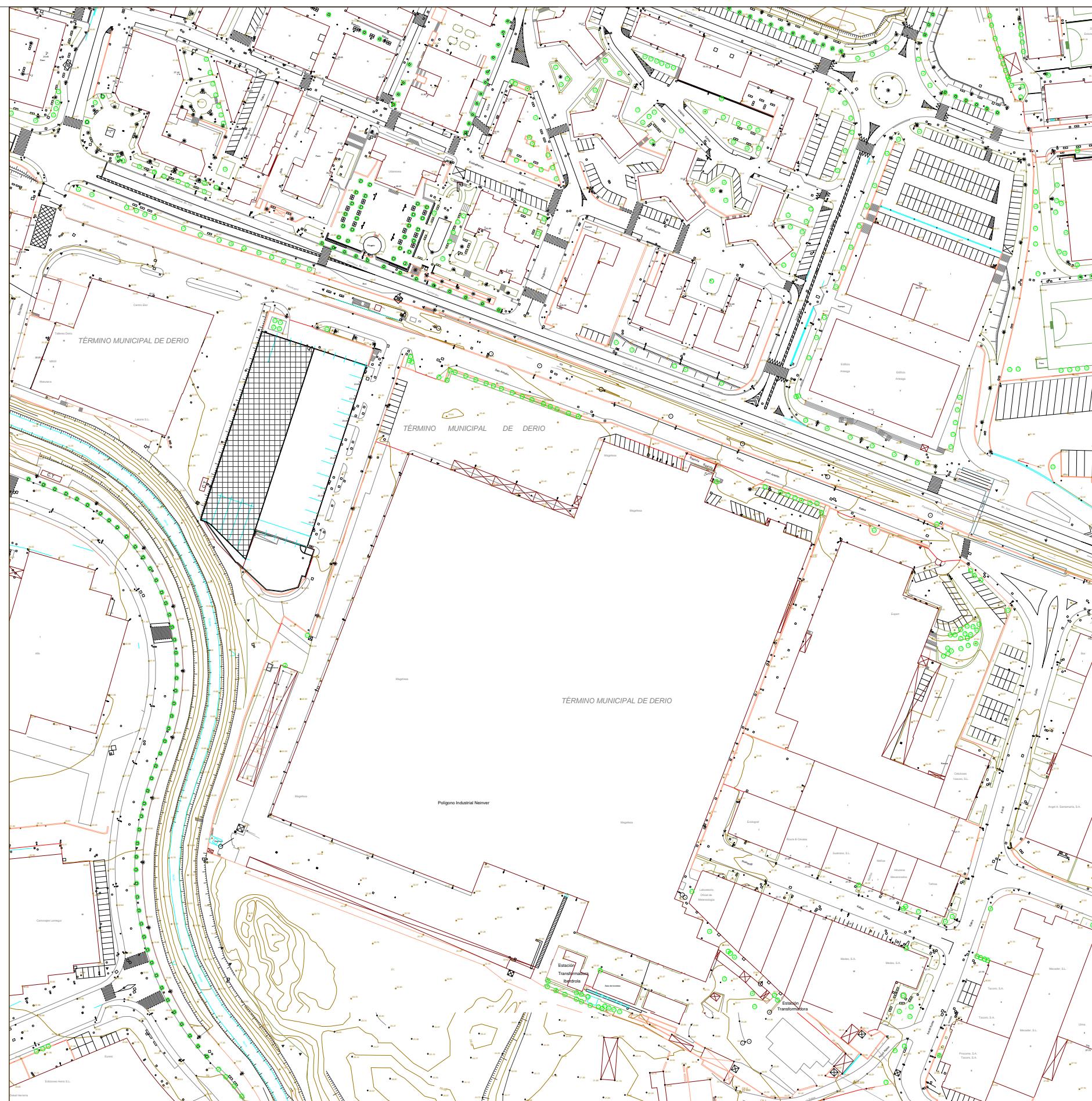
Naiara Subinas



Katrin Subinas

" El presente documento es copia de su original de los que son autores los Arquitectos,  
 D. SANTIAGO DUEÑAS, Dº NAIARA SUBINAS y Dº KATRIN SUBINAS  
 su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización  
 expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo".





PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

U.E. LANTEGI

PLANO :  
EMPLAZAMIENTO

SANTIAGO DUEÑAS

SITUACION : ASTINTZE 4, DERIO  
KOKAPENA :PROMOTOR : LANTEGI S.L.  
SUSTATZAILEA :FECHA : JUNIO 2021 ESCALA : 1/2000  
DATA : ESKALA : PLANO ZBK :Nº PLANO : G-02  
PLANO ZBK :

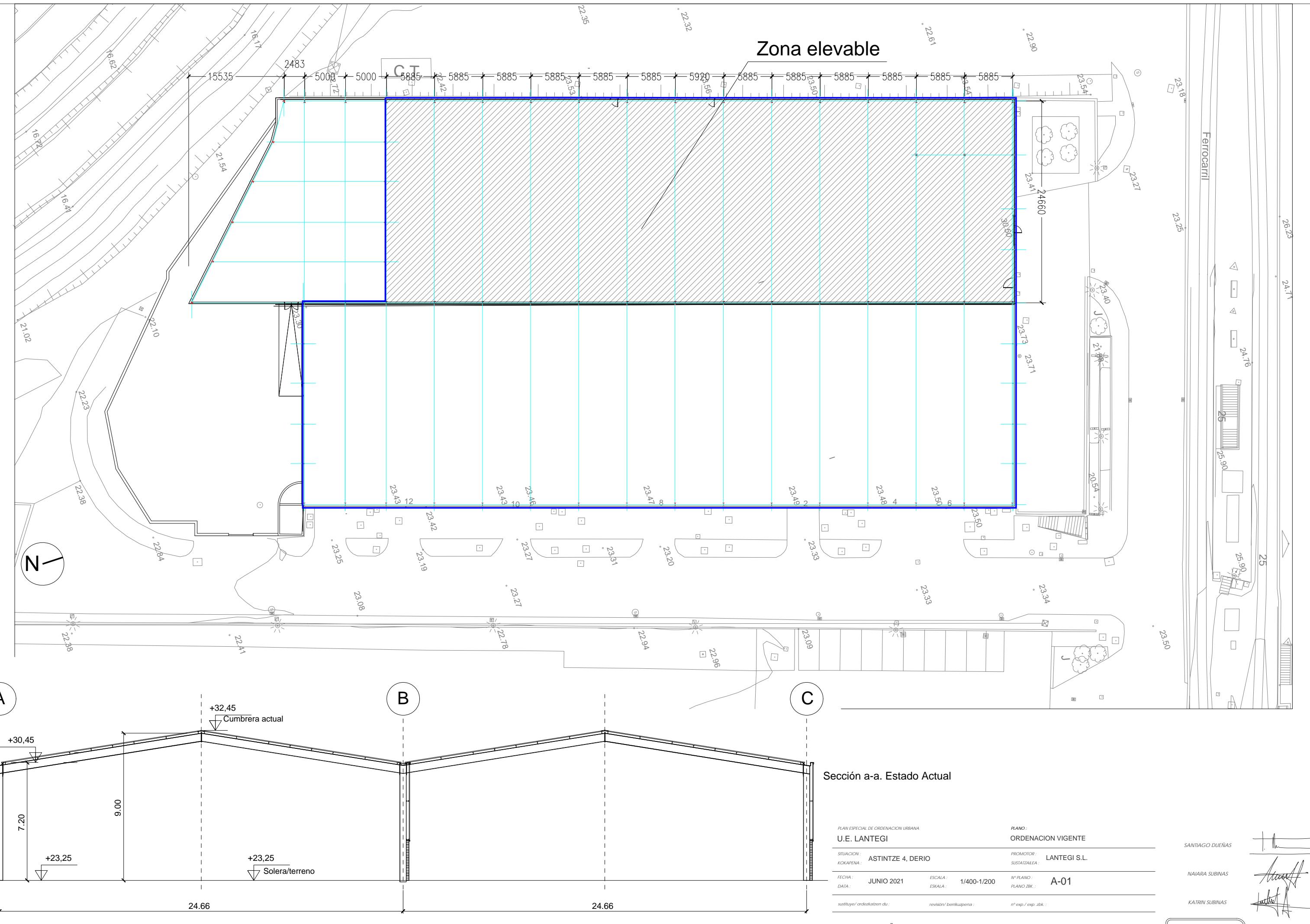
sustituye/ ordezkaizten du : revisión/ berrikuzpena : nº exp./exp. zbk :

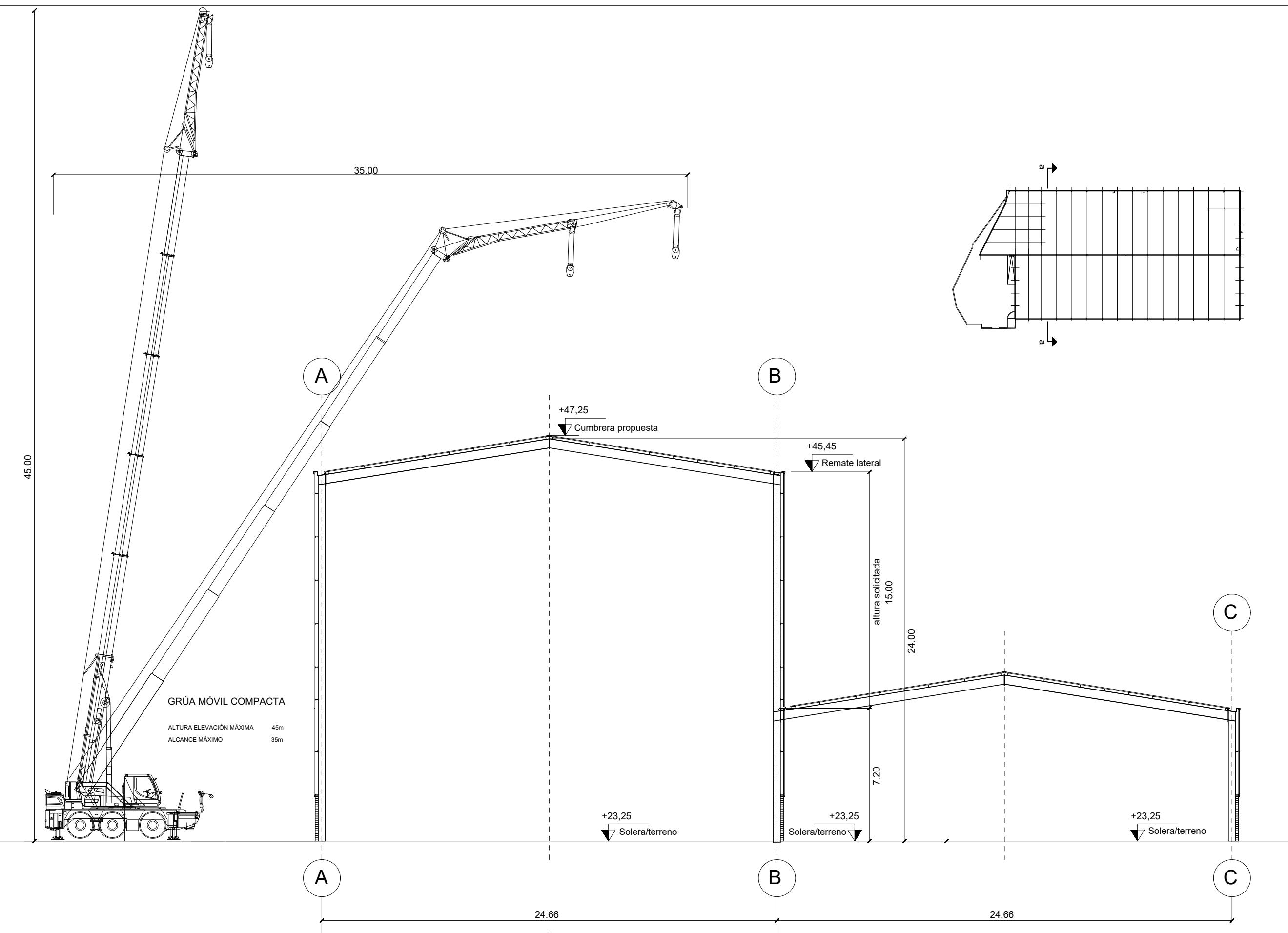
NAIARA SUBINAS

KATRIN SUBINAS



arquitectos





PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

U.E. LANTEGI

SITUACION : ASTINTZE 4, DERIO  
KOKAPENA :

FECHA : JUNIO 2021  
DATA :

sustituye/ ordezkaten du:

SUBINAS DUEÑAS arquitectos slp Mº Diaz de Haro 10bis 1º DTO 14/16 48013 Bilbao 944424026 estudio@Sarquitectos.es

PLANO :

ORDENACION PROPUESTA

PROMOTOR : LANTEGI S.L.  
SUSTAZALEA :

ESCALA : 1/200  
ESKALA :  
Nº PLANO : A-02  
PLANO ZBK :

revision/ berrikupena :

nº exp./exp. zbk :

SANTIAGO DUEÑAS

NAIARA SUBINAS

KATRIN SUBINAS

arquitectos