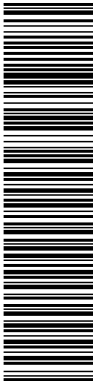


DOCUMENTO Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_ZI7_JEZ_FEBRERO_2022BMEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3269, Fecha de entrada: 09/03/2022 13:11:00	
OTROS DATOS Código para validación: 55SVQ-3VV43-OGOVE Página 1 de 51	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 539584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D-442B118E323EA9E24C5213C582A52340464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://udaleriogotza.araba.eus/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=29&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#OCOC4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.4=#OCOC4E495354414C2043552544F, SERIALNUMBER=IDCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

# PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA Z.I.7 JEZ MEMORIA



**ENCARGO:** JEZ SISTEMAS FERROVIARIOS S.L.

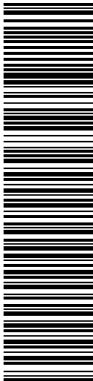
**SITUACIÓN:** POLÍGONO ARANTZAR S/N, 01400 LLODIO, ÁLAVA.

**AUTORES:** PABLO NISTAL CURTO, ARQUITECTO.  
FULGENCIO GUTIÉRREZ-SOLANA SAINZ DE LA MAZA, ABOGADO  
SERGIO TEJEDOR ABAD. ABOGADO

**FECHA:** FEBRERO DE 2022

DOCUMENTO Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_ZIT_JEZ_FEBRERO_2022BMEMORIA.pdf		IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3269, Fecha de entrada: 09/03/2022 13:11:00	
OTROS DATOS Código para validación: 55SVQ-3VV43-OGOVE Página 2 de 51		FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 539584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D-442B118E323EA9E24C5213C582A52340464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://valeregogitza.araba.es/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.2=#0C0C05041424C4F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.



Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

ÍNDICE

A.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA..... 2

A.1.- ENCARGO ..... 2

A.2.- OBJETO DE LA ACTUACIÓN..... 2

A.3.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO..... 3

A.3.1.- Características naturales del terreno..... 4

A.3.2.- Vegetación ..... 4

A.3.3.- Usos ..... 5

A.3.4.- Infraestructura existente..... 6

A.3.5.- Estructura de la propiedad del suelo ..... 6

A.4.- ORDENACIÓN VIGENTE. -..... 7

A.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PEOU.-..... 8

A.6.- ORDENACIÓN PROPUESTA ..... 9

A.6.1.- Proceso de formulación. Alternativas. .... 10

A.6.2.- Objetivos y criterios de la ordenación. Proceso de selección de alternativas..... 11

A.6.3.- Determinaciones de la ordenación pormenorizada ..... 12

A.6.3.- Determinaciones de la documentación gráfica..... 14

A.7.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ORDENACIÓN ESPECÍFICA PREVISTA EN LA ZONA Z.I.7 JEZ DEL PGOU POR EL PRESENTE PEOU.- ..... 15

A.7.1.- Desarrollo de la Zona Z.I.7. JEZ.- ..... 15

A.7.2.- Edificabilidad máxima autorizada.- ..... 16

A.7.3.- Usos ordenados.- ..... 17

A.7.4.- Área de Reparto y Transferencias de aprovechamiento. - ..... 17

A.8.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA POR LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. - ..... 20

A.8.1.- Conexiones con la urbanización existente ..... 20

A.8.2.- Zonas verdes y espacios libres ..... 20

A.8.3.- Edificaciones privadas ..... 21

A.8.4.- Los aparcamientos. .... 22

A.8.5.- Infraestructura existentes y necesarias ..... 23

A.9.- CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DE DOTACIONES LOCALES EN SUELO URBANO. - ..... 27

A.10.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN ESPECIAL. - ..... 28

A.11.- AFECCIONES SECTORIALES.- ..... 28

A.11.1.- Ferrocarril.- ..... 28

A.11.2.- Carreteras.- ..... 29

A.11.3.- Hidrológica.- ..... 29

A.11.4.- Contaminación del Suelo.- ..... 30

B.- NORMAS URBANÍSTICAS..... 31

C.- DIRECTRICES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN EN LA EJECUCIÓN ..... 35

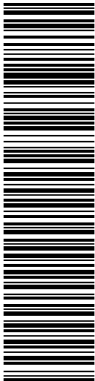
D.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO. .... 38

E.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD.- ..... 43

F.- MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO Y PROPUESTA DE INFORME.- ..... 45

G.- EVALUACIÓN DE IMPACTO LINGÜÍSTICO.-..... 49

DOCUMENTO Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_ZIT_JEZ_FEBRERO_2022BMEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3269, Fecha de entrada: 09/03/2022 13:11:00	
OTROS DATOS Código para validación: 55SVQ-3VV43-OGOVE Página 3 de 51	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 539584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D442B118E323EA9E24C5213C582A523404464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://valernegotiza.araba.es/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por: 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#OC0C4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.4=#OC0C4E495354414C2043552544F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

A.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.1.- ENCARGO

Se redacta el presente documento de PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA<sup>1</sup> (en adelante, PEOU), por encargo de la empresa Jez Sistemas Ferroviarios, S.L., con CIF: B-01159565 y domicilio en Polígono Arantzar s/n, 01400 Llodio, Álava.

El autor del documento es Pablo Nistal Curto, Arquitecto, colegiado nº 1275 del COAVN y en su redacción han colaborado los abogados, Fulgencio Gutiérrez-Solana Sainz de la Maza y Sergio Tejedor Abad. Además, el correspondiente documento de Evaluación Ambiental Estratégica y el Estudio de Impacto Acústico han sido elaborados por BASOINSA, S.L.

A.2.- OBJETO DE LA ACTUACIÓN

El objeto del presente documento es la elaboración y redacción del Plan Especial de Ordenación Urbana de la Zona Z.I.7 Jez definida en el Plan General de Ordenación Urbana de Llodio actualmente vigente (aprobación definitiva mediante Orden Foral 157/1995, de 2 de marzo, y publicada en el BOTHA de 20 de marzo de 1995. Documento que entró en vigor a su publicación en el BOTHA nº 127, de 20/03/1995) (en adelante, PGOU).

De acuerdo con el artículo 70 LSU (Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco), los Planes Especiales de Ordenación Urbana tienen por objeto tanto el “desarrollo de la ordenación estructural contenida en el PGOU mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbana para las que el Plan General permite diferir dicha ordenación”, como para “modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en el plan general”.

Su cometido, en este caso, será el de completar y modificar la ordenación pormenorizada del área de forma que se habiliten los mecanismos legales correspondientes para posibilitar la ejecución de nuevas edificaciones conforme a los límites establecidos por el PGOU. Alterando únicamente la ordenación de las zonas no edificadas y manteniendo dentro de ordenación las edificaciones y usos existentes en el área, que se consolidan.

A tal objeto, será precisa la definición de los sistemas locales precisos conforme a la legislación urbanística que resulta de aplicación.

<sup>1</sup> Pese a lo dispuesto en los arts. 1.2.9 y 1.2.14 PGOU, por mandato de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (LSU), se adopta la denominación de dicha Ley para el presente documento.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

A.3.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

La Zona que delimita el PGOU comprende la práctica totalidad, con los matices que luego se dirán, de los terrenos propiedad de la empresa impulsora del presente documento. Sobre dichos terrenos, y las construcciones erigidas sobre ellos, ha venido ejerciendo su actividad de fabricación de productos básicos de hierro, acero y ferroaleaciones para la elaboración de piezas especiales de los trazados ferroviarios desde principios de los años 50 del siglo XX.

La Zona fue delimitada por el PGOU de Llodio (1ª Modificación), aprobado mediante Orden Foral OF 157 de 2 de abril de 1995 en el año 1994, y denominado como Z. I. 7 Jez, en el artículo 2.2.41 y los planos que lo conforman número 7.12 y 7.17. Dicho ámbito, incluye los terrenos propiedad de Jez en su práctica totalidad y que se encuentran formados por las siguientes parcelas registrales y catastrales:

Información registral y catastral

Registro de Propiedad de Arrendo

Denominación	Finca registral	Tomo	Libro	Folio	Inscripción	IDUFIR
Urbana	11.404	733	130	143	12	01001000332152
Urbana	13.545	777	145	18	5	01001000352389
Rústica	12.414	707	125	20	4	01001000341185

Según el Catastro Inmobiliario, el inmueble responde a tres parcelas catastrales:

Catastro del Territorio Histórico de Álava

Denominación	Polígono	Parcela
Urbana	6	23
Urbana	6	240
Urbana	6	204

De acuerdo con los datos del Catastro del Territorio histórico de Álava, las superficies de las parcelas sumarían un total de 36.864 m<sup>2</sup> y de conformidad con el sumatorio que ofrecen las descripciones registrales, serían 36.911 m<sup>2</sup>. La medición de las fincas, realizada sobre plano topográfico realizado al efecto arroja en realidad, una superficie de 36.228 m<sup>2</sup>, que será la que se adopte en este PEOU a todos los efectos

La configuración actual de los terrenos es producto, en parte, del desarrollo del sector industrial Santa Cruz dado que éste supuso la reducción de la parcela por sus vientos Este y Sur. Lo que le ha dado esa configuración rectilínea en los lindes correspondientes.

Si bien, la medición en plano de los terrenos que se incluyen en el ámbito Z.I.7 delimitado por el PGOU tendrían una superficie de 35.886 m<sup>2</sup>, de conformidad con lo autorizado por el artículo 7.2, a) LSU y el artículo 1.2.8.3 PGOU, el presente PEOU adoptará como superficie del mismo la de la totalidad de las propiedades de JEZ. Criterio que, en gran parte, se siguió para la delimitación del



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D442B118E323EA9E24C5213C582A52340464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://validergotza.araba.es/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.2=#0C0C5041424C4F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

ámbito y que se ajusta a los límites impuestos por dicho precepto. Solución que, en cualquier caso, no afectará a la edificabilidad máxima que el PGOU autoriza en la Zona Z.I.7.

Estos terrenos tienen los siguientes linderos:

- Al Norte, en forma de punta chata que, por debajo de la A-3638, la traspasa hasta los terrenos de la línea del ferrocarril de Renfe de Castejón-Bilbao y, también con dicha carretera A-3638 que pertenece a la red local y enlaza con la calle Zumalacárregui de Llodio.
- Al Sur, con las parcelas catastrales 274 y 227 del Polígono 6, incluidas en la Zona Industrial Santa Cruz.
- Al Este, con la parcela 239 del Polígono 6, incluida en la Zona Industrial Santa Cruz, y el Sistema viario general, A-3638.
- Al Oeste, con la línea de tren de Renfe Castejón-Bilbao.

El acceso a la fábrica se realiza mediante una carretera realizada hacia el año 1998 que conecta con la vialidad del Polígono Industrial Santa Cruz y que vino a sustituir al acceso utilizado hasta ese momento ubicado en el este y junto a la A-3638. El acceso actualmente en uso conecta, a través del paso inferior a ésta carretera A-3638, con la salida de la autovía, A-625. Por último, tiene por el norte una conexión ferroviaria y un acceso peatonal.

Geográficamente, las parcelas y, por tanto, el ámbito del PEOU, se ubican en el sur del municipio. La forma del terreno, su topografía, sus límites y dimensiones se describen en los correspondientes planos.

**A.3.1.- Características naturales del terreno**

El acceso rodado a la zona industrial se produce desde el ramal sur de la variante de Llodio que enlaza ésta con la calle Zumalakarregui, a través del paso subterráneo que comunica con el Plan Parcial de Santa Cruz. Este acceso, que salva el desnivel entre la cota del polígono Santa Cruz y Jez por el límite Este, conduce hasta el límite sur de la factoría desde donde se produce el acceso.

Salvado este desnivel con los límites Este y Sur mediante taludes y escolleras, la totalidad de los terrenos de la zona son sensiblemente horizontales y coincidentes con la cota +131 m, prácticamente la misma que la del trazado ferroviario contiguo.

**A.3.2.- Vegetación**

La vegetación de la zona se limita a algunos arbustos, matorrales y varios árboles en la zona Sur, estando el terreno totalmente urbanizado y parcialmente ocupado por las edificaciones de la factoría.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D-442B118E323EAE24C5213C582A52340464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://udaleregota.araba.es/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=23&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C2043552544F, SERIALNUMBER=IDCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

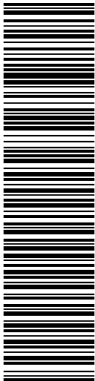
A.3.3.- Usos

Los usos existentes en la zona industrial se corresponden con los necesarios para el ejercicio de la actividad. La fábrica comenzó su andadura en los primeros años 50 del siglo XX con tres grandes edificios: la nave de moldeo; la nave de montaje y la nave de fundición. Con posterioridad, y en función de las necesidades de producción, se han ido construyendo otras edificaciones de diferentes usos y tamaños, donde se construyen la denominada nave-cúpula y la nave de mecanizado. Se citan a continuación las edificaciones existentes en la actualidad, la parcela catastral en la que se ubican, sus usos y superficies. Superficies edificadas que, tras las comprobaciones precisas, se corresponde con la realidad, por lo que se adopta como correcta.-

PEOU ZI7 JEZ LLODIO - EDIFICACIÓN CONSOLIDADA						
DATOS SEGÚN CATASTRO						
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICIO Nº S/CATASTRO	USO/AÑO CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE EDIFICACIÓN M²		
				PLANTA BAJA	PLANTAS ALTAS	TOTALES
POLÍGONO 6 PARCELA 240	13686	1	1960 NAVE DE MOLDEO	1.328,97 m2	785,06 m2	2.114,03 m2
		2	1965 NAVE CABINAS	468,18 m2		468,18 m2
		3	2007 APG	94,26 m2		94,26 m2
		4	2008 NAVE MOLDEOS	490,42 m2		490,42 m2
TOTAL				2.381,83 m2	785,06 m2	3.166,89 m2
POLÍGONO 6 PARCELA 23	20463	1	1951 NAVE MONTAJE	3.064,66 m2	1.019,43 m2	4.084,09 m2
		2	1951 NAVE FUNDICIÓN	2.470,39 m2		2.470,39 m2
		3	1951 CENTRO DE TRANSFORMACION	77,65 m2		77,65 m2
		6	1995 CASETA	13,21 m2		13,21 m2
		7	2001 CÚPULA DE MONTAJE	1.532,51 m2		1.532,51 m2
		8	2001 MECANIZADO AJUSTE	2.397,61 m2		2.397,61 m2
		9	2007 RESIDUOS	145,71 m2		145,71 m2
		10	2007 CHATARRA	263,75 m2		263,75 m2
TOTAL				9.965,49 m2	1.019,43 m2	10.984,92 m2
POLÍGONO 6 PARCELA 204	2715	LIBRE DE EDIFICACIÓN				
TOTAL	36.864			12.347,32 m2	1.804,49 m2	14.151,81 m2



DOCUMENTO Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_ZIT_JEZ_FEBRERO_2022BMEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>3269</b> , Fecha de entrada: <b>09/03/2022 13:11:00</b>	
OTROS DATOS Código para validación: <b>55SVQ-3VV43-OGOVE</b> Página 7 de 51	FIRMAS	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D-442B118E323EA9E24C5213C582A52340464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://portal.verificardocumentos.do?pes\\_cod=-2&ent\\_id=2&idioma=1](https://portal.verificardocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1) Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C2043552544F, SERIALNUMBER=IDCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

#### A.3.4.- Infraestructura existente

Los suelos comprendidos en la delimitación de Z.I.7 Jez, cuentan con todas las redes de infraestructura necesarias para su consideración como suelo urbano conforme al art. 11 de la LSU.

En concreto:

- Acceso rodado y peatonal
- Abastecimiento de agua
- Evacuación de aguas pluviales y fecales
- Suministro de energía eléctrica en baja tensión
- Suministro de gas natural
- Infraestructura de telecomunicaciones

Todas ellas con dimensiones, caudal, capacidad y tensión suficientes para proporcionar servicios adecuados a la edificación existente y a la nueva prevista en la ordenación urbanística pormenorizada del presente PEOU.

Las características de todas estas infraestructuras se explican y justifican con detalle en el correspondiente apartado de este documento: A.8.5. y en los planos de instalaciones.

#### A.3.5.- Estructura de la propiedad del suelo

El suelo objeto del presente documento es coincidente con los terrenos propiedad de la empresa JEZ, SISTEMAS FERROVIARIOS, S.L. y se corresponden con las tres parcelas catastrales de Álava siguientes:

- Urbana, Polígono 6, Parcela 23, Superficie, 20.463 m<sup>2</sup>.
- Urbana, Polígono 6 Parcela 240, Superficie, 13.686 m<sup>2</sup>
- Urbana, Polígono 6, Parcela 204, Superficie, 2.715 m<sup>2</sup>

Superficie total según Catastro: 36.864 m<sup>2</sup>.

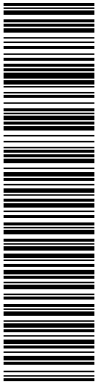
Los datos de la propiedad de las fincas se corresponden con las fincas registrales inscritas en el Registro de la propiedad de Amurrio que se relacionan a continuación:

- Finca 11.404 de Llodio, Tomo 733, Libro 130, folio 143: superficie de 20.626,22 m<sup>2</sup>.
- Finca 12.414 de Llodio, Tomo 707, Libro 125, folio 20: superficie de 1.620,00 m<sup>2</sup>.
- Finca 13.545 de Llodio, Tomo 777, Libro 145, folio 18: superficie de 14.665,20 m<sup>2</sup>.

Superficie total según Registro: 36.911,42 m<sup>2</sup>.

**La superficie real comprobada mediante plano topográfico proporcionado por la propiedad es de 36.228 m<sup>2</sup> y es la que servirá para el desarrollo de este documento a todos los efectos.**

DOCUMENTO Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_ZIT_JEZ_FEBRERO_2022BEMEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3269, Fecha de entrada: 09/03/2022 13:11:00	
OTROS DATOS Código para validación: 55SVQ-3VV43-OGOVE Página 8 de 51	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 539584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D-442B118E323EA9E24C5213C582A52304464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://valdelegotiza.araba.es/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por: 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.2=#0C0C5041424C4F, SERIALNUMBER=IDCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

#### A.4.- ORDENACIÓN VIGENTE. -

El marco urbanístico vigente del municipio de Llodio, PGOU, establece en su sección 41ª las Normas específicas de Ordenación de la zona Z.I.7, denominada Jez, las cuales rigen los parámetros urbanísticos de la zona y se corresponden con los artículos 2.2.41.1 a 2.2.41.20 PGOU. La clasificación del suelo es urbano (art. 2.2.41.1.1 PGOU) y el uso predominante es el industrial (art. 2.2.41.6 PGOU).

#### NORMAS ESPECÍFICAS:

- Clasificación: Urbano
- Área de Reparto: La Z.I.7 está integrada en el Área de Reparto AR.I. 1 (art. 2.2.41.2)
- Ordenación pormenorizada (art. 2.2.41.3):
  1. Se entiende que la actual situación física de los terrenos de esta zona, constituye su ordenación pormenorizada, sin perjuicio de realizar las pequeñas ampliaciones que se autorizan en el artículo 2.2.41.5 que no supondrán alteración de la ordenación citada.
  2. No obstante lo anterior, la ordenación pormenorizada de esta Zona se podrá completar y modificar a través de un Plan Especial de Ordenación Urbana que abarque la totalidad de su ámbito espacial.
  3. Dicho Plan, definirá, en su caso, las Unidades de ejecución precisas para asegurar un reparto equitativo.
- Ordenación permitida: volumetría específica, según alineación de vial, edificación aislada (art. 2.2.41.4 PGOU).
- Actuaciones transitorias: hasta la ejecutividad del PERI se autorizarán obras de nueva planta hasta del 20 % de lo ya construido (art. 2.2.41.5 PGOU).
- Parámetros urbanísticos:
  - Uso: Industrial (art. 2.2.41.6 PGOU).
  - Relación de usos permitidos: artículos 1.4.15 y 2.1.7 del PGOU (art. 2.2.41.7 PGOU).
  - Superficie máxima construible lucrativo en planta de sótano el equivalente al 70 % del total de las parcelas privadas (art. 2.2.41.8.1 PGOU).
  - Superficie máxima construible lucrativo en plantas elevadas, comprendiendo la baja y la primera se permite un máximo de 36.289 m2 (art. 2.2.41.8.2 PGOU).
  - Al menos el 75% de la totalidad de la superficie construida de cada una de las plantas elevadas, baja y de piso, se deberá destinar al uso industrial, en cualquiera de sus categorías permitidas, y a sus usos servidores. (art. 2.1.8.4 PGOU)
  - Ocupación máxima edificios de uso lucrativo: el 70 % de las parcelas privadas (art. 2.2.41.11 PGOU).
  - Número máximo de plantas: Planta baja más una de piso en actividades industriales; planta baja más dos de piso en oficinas (art. 2.2.41.16 PGOU).
  - Altura reguladora máxima: 15 m (art. 2.2.41.18 PGOU).



DOCUMENTO Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_ZIT_JEZ_FEBRERO_2022BMEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3269, Fecha de entrada: 09/03/2022 13:11:00	
OTROS DATOS Código para validación: 55SVQ-3VV43-OGOVE Página 9 de 51	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D442B118E323EAE24C5213C582A52340464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://validernegotiza.araba.es/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.2=#0C0C5041424C4F, SERIALNUMBER=IDCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

**A.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PEOU.-**

En la formulación del presente documento concurren tanto razones de conveniencia, primeramente, como de pura legalidad.

Entre las primeras debe destacarse las necesidades de la actividad desarrollada por JEZ en los terrenos de su propiedad que constituyen la Z.I.7 y que, desde sus inicios, ha ido creciendo. Esto ha supuesto que, desde la entrada en vigor del PGOU, se hayan demostrado nuevas necesidades edificatorias para acoger las ampliaciones precisas para el desarrollo de la actividad industrial implantada. Lo que ha provocado que se alcanzaran los límites ofrecidos por el PGOU en su artículo 2.2.41.5.1.

Sus métodos de producción, los mercados y las nuevas tecnologías han demostrado la necesidad concreta de construir una nueva nave para el almacenamiento de sus modelos de madera.

Así, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.41.3, para poder llevarla a cabo, se demuestra imprescindible la redacción, tramitación y aprobación del presente PEOU con objeto de que, dentro de los límites de edificabilidad sobre rasante que autoriza el PGOU (36.289 m<sup>2</sup> conforme al art. 2.2.41.8.2), se posibilite la ejecución de dicha edificación.

Lo que implica que la redacción del presente PEOU venga impuesta por el propio PGOU de Llodio cuando, como es el caso, se pretenden modificar la ordenación pormenorizada y sobrepasar los límites del 20% de edificación ejecutada sobre la inicialmente existente.

Entre los fundamentos de legalidad es preciso mencionar lo previsto en el artículo 3.2.35.5.2 PGOU. Ya que, una vez transcurridos los primeros 4 años de vigencia del PGOU, el ayuntamiento está obligado a la redacción del presente documento y, según la redacción del artículo, aunque ya hoy improcedente por ser la competencia municipal, a llevarlo a aprobación definitiva ante la Diputación Foral de Álava en el plazo de 2 años contados desde el vencimiento del plazo anterior. Lo que no impide a la iniciativa privada su redacción y formulación conforme autorizan los artículos 95.1 y 97.1 LSU. Ni merma la competencia para la aprobación definitiva del ayuntamiento conforme a los artículos 96.3 y 97.1 LSU ya que la atribución a la DFA habría sido derogada por los anteriores preceptos y la Disposición Derogatoria, párrafo “g” de la LSU.

Además, la entrada en vigor del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos (en adelante, DEU) ha supuesto la obligación del planeamiento de adaptar su ordenación pormenorizada a sus propias exigencias. Tal como impone su Disposición Transitoria Primera. Y, a resultas del mismo, se examina y justifica el cumplimiento de los estándares dotacionales locales dentro del ámbito de ordenación.

Por todo ello, queda perfectamente justificada la formulación y aprobación del presente Plan Especial de Ordenación Urbana al amparo de lo establecido en la legislación urbanística vigente y

DOCUMENTO Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_ZI7_JEZ_FEBRERO_2022BMEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3269, Fecha de entrada: 09/03/2022 13:11:00	
OTROS DATOS Código para validación: 55SVQ-3VV43-OGOVE Página 10 de 51	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 539584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D-442B118E323EA9E24C5213C582A523404464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://valernegotiza.araba.es/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=23&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C2043552544F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

de conformidad con las determinaciones del Planeamiento de rango estructural o Plan General de Ordenación Urbana de Llodio.

**A.6.- ORDENACIÓN PROPUESTA**

El PEOU que se redacta tiene como objetivo modificar ligeramente la ordenación pormenorizada conforme a lo autorizado por el art. 2.2.41.3 del PGOU. Autorización que, en cualquier caso, es conforme con lo dispuesto en el artículo 104,a) LSU y está dentro de las competencias que el artículo 70 LSU atribuye a los planes especiales de ordenación urbana. Y ello, lógicamente, también dentro de los límites que este último impone en relación con el artículo 56 LSU en cuanto a las determinaciones que se regulan. El artículo 58.2 LSU establece que las determinaciones de ordenación pormenorizada tendrán el rango jerárquico propio correspondiente al planeamiento de desarrollo, instituyéndose el Plan Especial como instrumento suficiente para alterar la contenida en el PGOU, según el art. 104,a) LSU, ya mencionado, y el art. 30 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la LSU.

El PGOU delimita la zona Z.I.7 JEZ y recoge las determinaciones de ordenación estructural, definiendo, además una ordenación pormenorizada. Sin embargo, remite al desarrollo de un PERI (hoy un PEOU) las posibilidades de definir la ordenación conforme a unos parámetros máximos (y/o mínimos, en su caso) y la alteración de la ordenación pormenorizada definida en dicho PGOU.

La existencia de una actividad industrial en funcionamiento cuando se redactó y aprobó el PGOU supuso que el mismo considerara necesario mantener las condiciones urbanísticas precisas para que dicha actividad se desarrollara con normalidad, Incluso permitiendo pequeñas ampliaciones hasta alcanzar un incremento de la edificación del 20 %. Sin embargo, eso no impidió que el planificador considerara adecuado establecer un marco jurídico que permitiera la reconsideración de la ordenación urbanística pormenorizada permitiendo nuevos desarrollos o ampliaciones de la edificación y usos existentes que fueran más ambiciosos y que, en definitiva, pudieran satisfacer tanto unas mayores necesidades de la actividad implantada como una reconsideración completa de las edificabilidades y usos existentes.

Este cometido se realiza, mediante el presente documento, sin que se altere la ordenación que da cobertura a la totalidad de la edificación existente y que, por tanto, queda consolidada, al tiempo que se atiende a la situación de usos implantados en las distintas zonas tras la realización de los nuevos accesos a la fábrica ejecutados en el año 1998 conforme a la ordenación del sector Santa Cruz desarrollado en ese momento.

Por eso, el objeto del PEOU se limita a la modificación de la ordenación en aquellas zonas que pueden dar lugar a nuevos edificios, al tiempo que se dispone la ordenación pormenorizada que ello requiere e impone la legislación y el planeamiento urbanístico y territorial vigente permiten.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D442B118E323EA9E24C5213C582A52340464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portalverificadocuments.do?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.2=#0C0C05041424C4F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

Las anteriores determinaciones deben organizarse conforme previene el artículo 69 LSU y, por remisión de éste, el artículo 68 del mismo texto legal.

En concordancia con lo anterior, este PEOU se desarrollará mediante los siguientes documentos:

- A. Memoria Informativa y Justificativa.
- B. Normas Urbanísticas.
- C. Estudio de Viabilidad Económico Financiera.
- D. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución.
- E. Memoria de Impacto de Género y propuesta de informe.
- F. Evaluación de Impacto Lingüístico.
- G. Planos de Información y de Ordenación.

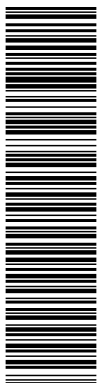
**A.6.1.- Proceso de formulación. Alternativas.**

Tal como establece el artículo 68,a) LSU, se debe describir el proceso de selección de alternativas de ordenación.

Sin embargo, en este caso, se trata de un área en gran parte consolidada y sobre la que la intervención que se propone es continuista. Manteniendo la edificación y los usos existentes de modo que se permita el mantenimiento de la actividad industrial actualmente implantada. Así, en el presente caso, las alternativas se deben orientar y circunscribir al estudio de las que son viables en relación al concreto aspecto que se modifica. Sin que, por otro lado, sea aceptable que para cumplir la exigencia formal se creen artificialmente alternativas jurídica y/o técnicamente inviables. En este sentido, habrá que tener en cuenta que las posibilidades de ordenación vienen condicionadas por los sistemas generales viario y ferroviario que rodean al ámbito por sus vientos norte y oeste.

La alternativa “0” o de no intervención supondría incumplir los mandatos del propio PGOU y, en tal medida, los principios que imponen la ordenación eficiente y sostenible (art. 3 LSU y art. 3 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana -en adelante, TRLS y RU-). En la actualidad, las necesidades de desarrollo de la actividad de JEZ han demostrado las carencias que la ordenación pormenorizada del ámbito dibuja en relación con las posibilidades que le ofrece la ordenación estructural del PGOU. De modo que el suelo afectado se encontraría infrautilizado. Además, la entrada en vigor del DEU ha demostrado la necesidad de implantar las dotaciones locales adecuadas al desarrollo de las posibilidades que ofrece el PGOU.

La alternativa “1” se corresponde con el diseño de una ordenación en la que la ubicación de los sistemas locales, aunque con un hilo de continuidad, se ubicarían en dos zonas fácilmente identificables. Proponiendo la cesión de un tramo del acceso rodado junto a los espacios verdes



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D442B118E323EABE24C5213C582A52340464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://udaleregota.araba.eus/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=23&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#OC0C4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.2=#OC0C05041424C4F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

que se ubican en sus flancos. Por otro lado, se proponen 3 nuevas zonas de ocupación por la edificación a materializar que, sin embargo, se vería limitada a unos espacios que no permiten satisfacer las necesidades inmediatas de JEZ. Reduciendo enormemente el espacio y condicionando la efectiva y eficiente materialización de la edificabilidad autorizada por el PGOU. Además, los espacios reservados para las cesiones deberían incluir las superficies destinadas a accesos rodados a la actividad y, en cualquier caso, separados de los sistemas locales y generales diseñados en el sector Santa Cruz y en el propio PGOU.

La alternativa “2” buscaría la implantación de los sistemas locales de la misma manera que en la alternativa “1”, pero ampliando las superficies de cesión a la propuesta de aparcamiento en zona pública que se diseña inmediato a una de las nuevas zonas de ocupación de edificación y lo más inmediata posible a los espacios libres diseñados a los que se da una continuidad desde las zonas públicas proporcionadas por el Sector Santa Cruz. Esta opción permite un mayor desarrollo de las posibilidades edificatorias en coherencia con las necesidades que demuestre la actividad implantada, pero merma enormemente las posibilidades de aparcamiento necesario para la actividad.

La última alternativa o alternativa “3” sería la que propone una zona de sistemas locales de espacios libres inmediato a los espacios cedidos por el Sector Santa Cruz en los que se propone la habilitación de una zona de aparcamiento público. Además, se propone una zona de aparcamientos de acceso público en parcela privada que permiten dotar al entorno de unos servicios adecuados sin comprometer el espacio necesario para implantar la edificación y las zonas de aparcamiento privado que permita a los trabajadores y visitantes disponer de los necesarios para cubrir la demanda. También se propone ampliar al máximo la zona de posible ocupación por la edificación, dejando la mínima zona de vialidad que garantice la circulación de camiones en su interior. Opción que alcanza los máximos niveles de ordenación de la edificabilidad atendiendo a los condicionantes legales que afectan a la parcela y las limitaciones que también entraña la consolidación de la edificación existente.

**A.6.2.- Objetivos y criterios de la ordenación. Proceso de selección de alternativas.**

Del resultado del análisis efectuado y del estudio de alternativas realizado, se fijan los objetivos y criterios de ordenación del PEOU siguientes:

- 1.-Ubicar los máximos aprovechamiento edificatorios que permite la parcela y proporciona el PGOU de forma ordenada sobre el terreno y, al mismo tiempo, de forma adecuada a las necesidades presentes y futuras de la factoría.
- 2.- Definir el tipo de actuaciones previstas para la ejecución de dichas edificaciones. En este caso, mediante la correspondiente Actuación de Dotación.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D442B118E323EA9E24C5213C582A52340464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://validador.gob.es/portal/validarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.2=#0C0C05041424C4F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

3.- Definir los usos pormenorizados de las nuevas zonas públicas y privadas. Establecer la ordenación de las zonas privadas que permita la materialización de la mayor edificabilidad que pueda materializarse dentro de los límites de la atribuida por el PGOU. Definiendo, de forma detallada, la situación de las edificaciones a realizar, su tipología, alturas, alineaciones, rasantes, profundidades, vuelos, etc. Y definición de los plazos para su materialización conforme al mandato de los artículos 1.2.10.6<sup>2</sup> y 3.2.35.8.1<sup>3</sup> PGOU.

4.- Definir la situación y cuantía de las reservas de suelo destinadas a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales (Art. 79.1 LSU) definidos en el artículo 6.2 DEU. Así como las etapas fijadas para su materialización y entrega a la administración que exigen los artículos 1.2.10.6 y 3.2.35.6.1 PGOU. Y que, si no se hubiesen realizado con anterioridad a través del instrumento jurídico que proceda o se elija, deberán materializarse con la concesión de la licencia de edificación conforme previene el artículo 1.3.32.3 PGOU.

5.- Cuantificar, en su caso, los derechos del Ayuntamiento correspondientes al 15% de cesión por la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística y la forma y momento en que, en tal caso, deban entregarse.

Atendiendo a todos ellos, se han ido revisando las distintas alternativas tal como consta en el punto anterior en el que se definen. Concluyendo que la que cumple con todos los anteriores y mejor garantiza la calidad urbana es la alternativa “3”.

**A.6.3.- Determinaciones de la ordenación pormenorizada**

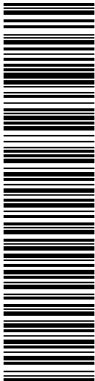
El presente expediente aborda la ordenación pormenorizada de la Z.I.7 JEZ y de acuerdo con el artículo 56 de LSU contendrá las siguientes determinaciones:

- a) La definición de los sistemas locales, así como su conexión e integración en la red de sistemas generales definidas por el plan general, respetando las dotaciones mínimas fijadas en el artículo 6.2 DEU, para dicha red de sistemas locales.

La red de sistemas locales incluye las dotaciones públicas para el uso y servicio predominante de la Z.I.7. Comprende las zonas verdes y los espacios libres y la vegetación, así como las vías de circulación rodada y las infraestructuras precisas.

<sup>2</sup> Art. 1.2.10.6 PGOU: “El Plan de Etapas de los Planes Parciales y Especiales, fijará los plazos para la ejecución de la urbanización, dentro de la previsión temporal de este Plan General en función de los medio y fines que se persigan, no pudiendo, no obstante, superarse el plazo indicado en las Normas del Título III”.

<sup>3</sup> Art. 3.2.35.6.1 PGOU: “Los plazos para cumplimentar los deberes de cesión y equidistribución, así como para realizar la urbanización, de las Zonas [...] Z.I.7 [...] Serán fijados por el correspondiente instrumento de planeamiento que les dote de ordenación pormenorizada. Igualmente dicho instrumento, definirá, en su caso, las Unidades de ejecución en cada una de las Zonas”.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D442B118E323EA9E24C5213C582A523404464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://valeregogitza.araba.es/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#OCOC4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.2=#OCOC05041424C4F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

- b) El presente documento no delimitará actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única que determina el art. 56.1.b. LSU. El espacio del área se configura con una única zona privatizable que podrá estar constituida por varias fincas y zonas edificadas y edificables. Estas últimas zonas serán el elemento básico de definición de la actuación de Dotación.
- c) El suelo delimitado pertenece a la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.
- d) Se establecen las edificabilidades físicas pormenorizadas disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles, así como los porcentajes máximo y mínimo de cada uso permitido.  
En los cuadros y planos correspondientes se establecen las edificabilidades de cada parcela, finca y zona, así como los usos previstos.
- e) Se establecen los coeficientes de ponderación por uso, que podrán ser actualizados al momento de practicarse las liquidaciones correspondientes.
- f) Se precisan los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.  
Esta precisión se realiza en los cuadros resumen y en los planos de ordenación.
- g) La fijación de alineaciones y rasantes se fijan en los planos correspondientes de ordenación.
- h) No existen en el ámbito construcciones o instalaciones que deban quedar fuera de ordenación.
- i) Cuando sea necesario el reajuste de alineaciones y rasantes o la ordenación de volúmenes, así como la regulación de determinados aspectos y características de urbanización, construcciones, instalaciones y demás obras o elementos urbanos, se podrá redactar el correspondiente Estudio de Detalle con las facultades más amplias que permite lo dispuesto en el art. 73 y/o 104,b) LSU.
- j) La zona privatizable queda plasmada en los planos de ordenación y está definida mediante la creación de una única parcela privatizable en la que se definen dos nuevas zonas edificables incluidas en la actuación de dotación denominada “Actuación de Dotación”. La actuación ofrece la posibilidad de materializar su edificabilidad en varias edificaciones independientes y/o contiguas y que den lugar a la creación de las fincas correspondientes a ellas. Lo que no afecta a los bloques edificados existentes que se mantienen.



DOCUMENTO Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_ZIT_JEZ_FEbrero _2022BMEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3269, Fecha de entrada: 09/03/2022 13:11:00	
OTROS DATOS Código para validación: 55SVQ-3VV43-OGOVE Página 15 de 51	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D442B118E323EAE24C5213C582A52340464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://valeregota.araba.es/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#OC4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.2=#OC05041424C4F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

El PEOU abarca la totalidad del área delimitada en el PGOU, independientemente de suelos destinados a dotaciones de la red de sistemas generales.

**A.6.3.- Determinaciones de la documentación gráfica**

La documentación gráfica comprende planos de información, planos de ordenación pormenorizada.

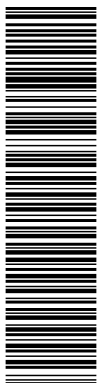
**I.- Planos de Información**

1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
2. PLANEAMIENTO ACTUAL
3. ESTADO ACTUAL SOBRE TOPOGRÁFICO
4. EDIFICACIONES EXISTENTES. CATASTRO

**II.- Planos de Ordenación Pormenorizada**

5. CATEGORIAZACIÓN DE SUELOS
6. DELIMITACIÓN ACTUACIÓN DE DOTACIÓN
7. ALINEACIONES Y RASANTES. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
8. INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO FECAL
9. INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO PLUVIAL
10. INSTALACIÓN DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
11. INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN DE INCENDIOS
12. INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD
13. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA (ALTERNATIVA 1)
14. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA (ALTERNATIVA 2)
15. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA (ALTERNATIVA 3)

DOCUMENTO Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_ZI7_JEZ_FEBRERO_2022BMEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3269, Fecha de entrada: 09/03/2022 13:11:00	
OTROS DATOS Código para validación: 55SVQ-3VV43-OGOVE Página 16 de 51	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D442B118E323EA9E24C5213C582A52340464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://validergoitza.araba.es/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=23&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#OC0C4E495354414C2043552544F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

## A.7.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ORDENACIÓN ESPECÍFICA PREVISTA EN LA ZONA Z.I.7 JEZ DEL PGOU POR EL PRESENTE PEOU.-

### A.7.1.- Desarrollo de la Zona Z.I.7. JEZ.-

La zona Z.I.7 JEZ constituye un área de ordenación conforme a la definición recogida en el artículo 51 LSU y que prevé su desarrollo y modificación mediante el PEOU que aquí se propone. Esta especie de deslegalización por remisión ha sido refrendada por la actualmente vigente legislación urbanística vasca.

Las edificaciones existentes en el ámbito se encuentran amparadas por la ordenación pormenorizada conforme dispone el artículo 2.2.41.3.1<sup>4</sup> PGOU. También son conformes con el PGOU los usos preexistentes pues los mismos se corresponden con el uso predominante definido en el art. 2.2.41.6 PGOU o, en su caso, están dentro de los que permite el artículo 2.2.41.7.2 y, por remisión de éste, del artículo 2.1.7. PGOU. Por lo que el PEOU, en la medida que propone su mantenimiento y se dejan como edificios consolidados, se encuentra dentro del marco permitido por el PGOU.

Se actuará, únicamente, sobre aquellas zonas que pretenden ser edificadas, manteniendo la misma esfera de libertad que propugna el PGOU para el ámbito objeto de este PEOU. De modo que las posibilidades que ofrece la ordenación propuesta no condicionen el uso preexistente. Además, aunque las necesidades de la actividad ahora en curso y las lógicas atendiendo al uso industrial que se desarrolla permiten concluir que será innecesaria la materialización de la edificabilidad prevista por el PGOU para el área -36.289 m<sup>2</sup>- (art. 2.2.41.8.2 PGOU), producto de sumar la edificación existente de 14.151,81 m<sup>2</sup>, más la posibilitada en las dos zonas que suma un total de 22.137,19 m<sup>2</sup>. Cómputo que respeta lo establecido en el artículo 1.5.41.3 PGOU y que supone una edificabilidad de (36.289/ 36.228 =) 1,0017 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Esta edificabilidad ocupará las parcelas conforme se indica en los planos del presente PEOU, definiendo las zonas de ocupación máxima en que pueden implantarse. Lo que no impide que la edificabilidad, o mejor dicho, parte de ella, pueda materializarse dentro de los volúmenes existentes previa la elaboración y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

Así, aunque el PGOU prevé expresamente la posibilidad de definir actuaciones integradas (art. 2.2.41.3.3 PGOU), no se definirán tales actuaciones dado que resulta innecesaria su delimitación para poder materializar las cesiones y obligaciones derivadas del incremento edificatorio que se

<sup>4</sup> Art. 2.2.41.3.1: "Se entiende que la actual situación física de los terrenos de esta Zona constituye su ordenación pormenorizada..."

DOCUMENTO Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_ZIT_JEZ_FEBRERO_2022BMEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3269, Fecha de entrada: 09/03/2022 13:11:00	
OTROS DATOS Código para validación: 55SVQ-3VV43-OGOVE Página 17 de 51	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 539584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D442B118E323EABE24C5213C582A52304464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://valerlegotiza.araba.es/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#OC0C4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.2=#0C0C5041424C4F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

prevé. Por lo que tampoco se establecerá sistema de actuación. La ejecución se realizará mediante la correspondiente Actuación de Dotación que requerirá del cumplimiento de las obligaciones de cesión de espacios para dotaciones públicas debidamente urbanizados. Estas cesiones se deberán cumplir de manera conjunta y completa para toda la edificabilidad prevista con independencia del momento en que se materialicen.

Lo que no ocurrirá en el caso del cumplimiento del deber de cesión del 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística, que, como luego veremos, no procederá para el supuesto en que no se alcance el 85% del Aprovechamiento Tipo, pero que, en cualquier caso y conforme dispone el artículo 27 LSU, únicamente tendría que hacerse efectivo, si procede el mismo, mediante su compensación en metálico y de manera simultánea a la concesión de la licencia de edificación que se solicite para la materialización del exceso sobre el aprovechamiento patrimonializable que se ha referido.

**A.7.2.- Edificabilidad máxima autorizada.-**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.41.8.2 PGOU la edificabilidad máxima autorizable sobre rasante en el área Z.I.7 es de 36.289 m<sup>2</sup>.

Además, se prevé la posibilidad de construir en planta de sótano hasta un máximo de metros cuadrados equivalentes a una ocupación del 70 % de la parcela privada. Lo que, en nuestro caso, alcanzaría a una edificabilidad máxima de 24.427,20 m<sup>2</sup> en sótano. Sin embargo, el presente documento limitará su posibilidad de construcción en sótano a las nuevas zonas edificables propuestas y a las zonas en que se materialicen los aparcamientos privados.

La edificabilidad autorizable sobre rasante, únicamente podrá ocupar el 70 % de la superficie de las parcelas privadas, por lo que la edificabilidad prevista lo es para planta baja y plantas altas. Como así se refleja en el anexo I de la memoria del PGOU.

En la actualidad, la superficie edificada en planta baja es de 12.347,32 m<sup>2</sup> y las zonas propuestas para nuevas edificaciones suman una superficie máxima ocupable en planta baja de 9.160 m<sup>2</sup>. Lo que supondría un sumatorio total de 21.507,32 m<sup>2</sup> que estaría dentro de los límites del artículo 2.2.41.11 PGOU. Si tenemos en consideración que, de la ordenación propuesta, se deduce que la parcela privada quedaría reducida, tras las cesiones para el cumplimiento de las dotaciones de espacios libres, a 34.896 m<sup>2</sup>. De los cuales, 2.092,30 m<sup>2</sup> se reservan para la vialidad y zona de aparcamiento de acceso público que se grava con servidumbre de uso público y, por tanto, reduce la superficie ocupable de la parcela privada a 32.803,70 m<sup>2</sup> que arrojarían una ocupación de parcela privada del 65,56 %. Por tanto, dentro de los límites que permite el PGOU y muy cercano al máximo que permite el PGOU.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D442B118E323EAE24C5213C582A52340464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://validergoitza.araba.es/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#OCOC4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.2=#OCOC05041424C4F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

En plantas altas, la edificabilidad actualmente materializada corresponde a las siguientes superficies y usos:

- Almacén de moldeo: 785,06 m<sup>2</sup>
- Oficinas: 1.019,43 m<sup>2</sup>
- TOTAL 1.804,49 m<sup>2</sup>

En la ordenación de la actuación de dotación propuesta, se posibilita una edificabilidad a materializar en plantas altas de 10.659,19 + 2.318 = 12.977,19 m<sup>2</sup>. Lo que supone un total edificable en plantas altas de 1.804,49+12.977,19= 14.781,68 m<sup>2</sup>.

El sumatorio total arroja una edificabilidad máxima ordenada de 36.289 m<sup>2</sup>. Por tanto, dentro de los límites máximos ofrecidos por la ordenación estructural del PGOU.

Además, la ordenación prevista garantiza también el cumplimiento de la ocupación mínima exigida por el artículo 77.5 LSU.

**A.7.3.- Usos ordenados.-**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.41.6 PGOU, el uso predominante de la Zona es el uso industrial.

Aunque, son autorizables los usos determinados en el artículo 2.1.7 PGOU, el artículo 2.1.8.4 PGOU limita estas posibilidades al determinar que como mínimo el 75 % de la edificabilidad sobre rasante se destine al uso industrial y a sus usos servidores.

Dentro de estos usos servidores están tanto las oficinas técnicas y administrativas, como los de almacenamiento de productos. Tal como determina el artículo 1.4.31 PGOU.

Por lo que tanto los usos existentes como los nuevos ordenados, cumplen con las exigencias estructurales del PGOU.

**A.7.4.- Área de Reparto y Transferencias de aprovechamiento. -**

De conformidad con lo recogido en la Disposición Transitoria SEXTA de la LSU, “La normativa que regula las técnicas del área de reparto y del aprovechamiento tipo permanecerá en vigor respecto a aquellos instrumentos de planeamiento general que utilicen dicha técnica hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en es Ley”. De acuerdo con esta premisa, son de aplicación tanto lo dispuesto en la Ley 3/1997, de 25 de abril, como en la Ley 5/1998, de 6 de marzo.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D442B118E323EA9E24C5213C582A523404464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.verificardocuments.do/?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C20435552544F, OID.2.5.4.2=#0C0C5041424C4F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

La zona Z.I.7 JEZ está incluida dentro del área de reparto A.R.I.1 y, por tanto, el aprovechamiento que corresponde a sus propietarios viene determinado por el Aprovechamiento Tipo (en adelante, AT) fijado en el artículo 3.2.35.3 PGOU de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de uso industrial en planta baja.

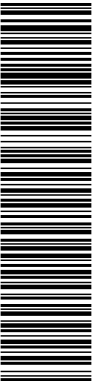
La superficie de la parcela de JEZ es de 36.228 m<sup>2</sup>, si bien, como hemos dicho, de la misma, sólo 35.886 m<sup>2</sup> estarían incluidos dentro de la Zona Z.I.7. Por lo que corresponderá a JEZ un aprovechamiento del 85 % de 35.886 m<sup>2</sup> de uso industrial en planta baja. Esto es, le corresponden 30.503,10 m<sup>2</sup> de uso industrial en planta baja, salvo que esta cifra sea más baja que la que resulte de la edificación materializada que se mantiene. Del contraste de dicha cifra con la que arroje el aprovechamiento real de la parcela, se obtendrá el resultado que corresponda conforme a lo determinado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 5/1998.

Para la determinación del aprovechamiento materializado se habrá de estar a los coeficientes de homogenización establecidos por el propio PGOU para cada uso y ubicación. El artículo 3.2.35.4 PGOU establece que el coeficiente de ponderación de usos en planta baja será siempre igual a 1. Por otro lado, es el anexo II a la memoria del PGOU de Llodio el que incorporó los datos básicos de cálculo del Aprovechamiento Tipo del área de Reparto A.R.I.1 considerando que la Z.I.7 tendría un 100% de ocupación en planta baja (toda la edificabilidad se materializa en planta baja) y, por eso, atribuyó el coeficiente 1 a la totalidad de la edificabilidad prevista en dicho ámbito. Y, lo que es igual, atribuyendo coeficiente de homogenización igual a “0” para la ponderación de usos en planta de sótano y en planta de piso.

Sin embargo, es fácil comprender que ni entonces ni ahora era posible materializar la edificabilidad prevista en planta baja. Así se deduce de lo dispuesto en el artículo 2.2.41.11 PGOU cuando determina que la ocupación máxima en planta baja por las edificaciones destinadas a usos lucrativos será del 70 % de las parcelas privadas. Así, a pesar de que el PGOU no contemplaba cesión de suelo alguno en esta zona, era ya evidente que, como mínimo, el 30% de la edificabilidad únicamente podía materializarse en plantas altas. Lo que conduce a concluir que el PGOU desprecia todo valor a la edificabilidad que se materialice en plantas altas.

La entrada en vigor del Decreto 123/2012 ha venido a agravar dicha situación al imponer deberes de cesión de suelo que, lógicamente, reducen aún más las posibilidades físicas y jurídicas de materializar la edificabilidad en planta baja atendiendo al límite impuesto en el artículo 2.2.41.11 PGOU. Y esto, sin perjuicio de los condicionantes que sufre la parcela fruto de las legislaciones sectoriales que la existencia de las infraestructuras en sus inmediaciones provocan.

En un análisis global, vemos que los datos ofrecen como resultado que la parcela no pueda materializar siquiera sus derechos patrimonializables. Como hemos indicado antes, en la actualidad, la superficie edificada en planta baja es de 12.347,32 m<sup>2</sup> y las zonas propuestas para nuevas edificaciones suman una superficie máxima ocupable en planta baja de 9.160 m<sup>2</sup>. Lo que supondría un sumatorio total de 21.507,32 m<sup>2</sup> de edificabilidad industrial en planta baja y, por tanto, una aprovechamiento urbanístico materializable de 21.507,32 Unidades que estaría muy por debajo del 85 % del AT (30.503,10 m<sup>2</sup> de uso industrial en planta baja) al que la parcela tiene



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 200442B118E323EA9E24C5213C582A523404464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.verificafirmas.gob.es/portal/verificarFirmas.do?pes\_cod=2&ent\_id=23&idioma=1 Firmado por: 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#OCOC4E495354414C20435552544F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

derecho. Esta ocupación, estaría por debajo del 70% que permite como máximo el PGOU y, por tanto, puede decirse que la materialización de la edificabilidad en plantas altas no obedece a condicionantes del propio PGOU. En tal caso, la decisión de trasladar la edificabilidad a plantas altas no debería afectar al cálculo del aprovechamiento materializado. En este sentido, si el presente PEOU permitiera ejecutar la edificabilidad conforme a la ocupación máxima que permite el PGOU, tendríamos una edificabilidad industrial en planta baja de 22.962,80 m<sup>2</sup> que, en cualquier caso, estaría por debajo del 85 % del AT.

Este resultado también es extensible a un análisis individualizado relativo a las nuevas zonas edificables y la Actuación de Dotación que se delimita en este documento.

La superficie de la Actuación de Dotación es de 19.185,66 m<sup>2</sup>, de los cuales, 342 m<sup>2</sup> se encontrarían fuera de la zona incluida en la ZI7 JEZ. Aunque asumamos, como hemos hecho antes, consideramos que esta superficie carece de derechos urbanísticos, el aprovechamiento patrimonializable que genera dicho ámbito sería de 16.017,11 m<sup>2</sup> de uso industrial en planta baja. Teniendo en cuenta que únicamente se ocuparán 9.160 m<sup>2</sup>, vemos que resulta un aprovechamiento muy inferior al que la parcela tiene derecho.

En el caso de la zona consolidada, la edificabilidad en planta baja es de 12.347,32 m<sup>2</sup> en una zona de 17.042,34 m<sup>2</sup> que da derecho a la propiedad a apropiarse de 14.485,904 m<sup>2</sup> de uso industrial en planta baja.

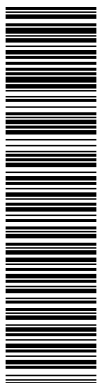
En última lugar y aunque el cálculo que vamos a reflejar a continuación no serviría para determinar los derechos materializados, veremos que llegamos a un resultado similar si atribuimos coeficientes de homogenización a la edificabilidad prevista en plantas altas. Veamos.-  
De conformidad con los datos de mercado contrastados, se obtienen los valores, coeficientes y aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la edificabilidad ordenada que se reflejan en el cuadro siguiente:

USO	Vv	Vc	Vs	Coef. Homogen.	Edificabilidad	Aprovechamiento
Industrial PB	960,00 €/m2	415,21 €/m2	270,51 €/m2	1,0000	21.507,32 m2	21.507,3200
Industrial P1ª	474,51 €/m2	277,71 €/m2	61,23 €/m2	0,2263	9.945,06 m2	2.250,9921
Terciario-Oficina P1ª	1.313,11 €/m2	728,27 €/m2	209,67 €/m2	0,7751	4.836,62 m2	3.748,8306
	31.717.071,71 €	15.214.216,84 €	7.440.834,38 €		36.289,00 m2	27.507,1427

Lo que arrojaría un aprovechamiento urbanístico materializable de 27.507,1427 m<sup>2</sup> de uso industrial en planta baja.



DOCUMENTO Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_ZIT_JEZ_FEBRERO _2022BMEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3269, Fecha de entrada: 09/03/2022 13:11 :00	
OTROS DATOS Código para validación: 55SVQ-3VV43-OGOVE Página 21 de 51	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D-442B118E323EA9E24C5213C582A52340464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://valeregogitza.araba.es/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.2=#0C0C05041424C4F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

Teniendo en cuenta que a la propiedad del suelo le corresponde el 85 % del AT y que esto supone que corresponde a JEZ 30.503,10 m<sup>2</sup> de uso industrial en planta baja, vemos que no se alcanza a materializar tampoco los derechos que corresponden a JEZ al restarle por materializar 2.995,96 m<sup>2</sup> de uso industrial en planta baja.

Por lo que el ámbito resulta deficitario y, por tanto, no procederá el establecimiento de obligaciones derivadas de las transferencias de aprovechamiento que, en tal caso, darían derecho a la inscripción de los derechos de JEZ que no pueden materializarse en el ámbito.

De este resultado también se deduce, como decíamos antes, que, al pertenecer al propietario el 85% del AT y no poder materializarse el mismo, no procede establecer cesión alguna de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.2,a) TRLS y RU (Real Decreto Legislativo 7/2015).

## A.8.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA POR LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. -

### A.8.1.- Conexiones con la urbanización existente

Se mantiene la actual conexión con el polígono Santa Cruz y con el resto de la trama general por el vial de acceso de la zona Sur.

En cuanto a redes e instalaciones la Zona cuenta con todas las infraestructuras necesarias para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como a la proyectada en este expediente. En concreto: abastecimiento de agua, recogida de aguas pluviales y fecales, alumbrado, suministro de energía eléctrica en baja tensión, telefonía y telecomunicaciones y gas.

### A.8.2.- Zonas verdes y espacios libres

Las zonas verdes y espacios libres de cesión, en las superficies indicadas en los planos se encuentran en el límite Este de la fábrica, colindantes con terrenos propiedad del Ayuntamiento de Llodio fruto de las cesiones de terrenos del Plan Parcial de Santa Cruz, de forma que puedan formar una unidad autónoma e independiente de las zonas de uso privado lucrativo y que una vez cedidos, puedan ser utilizados y mantenidos sin causar interferencias con el uso de la fábrica. Su superficie total es de 1.332 m<sup>2</sup>, superior al 6% de la superficie delimitada en la actuación de Dotación al ser igual o inferior a 22.200 m<sup>2</sup>.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 539584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D-442B118E323EA9E24C5213C582A52304464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.verificardocuments.do/?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por: 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#OCOC4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.2=#OCOC05041424C4F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

**A.8.3.- Edificaciones privadas**

Las edificaciones privadas y de uso lucrativos se dividen en dos tipos: las ya materializadas en el momento actual y que se encuentran consolidadas y que por tanto no generan cesiones y las que el PEOU determina en la nueva ordenación.

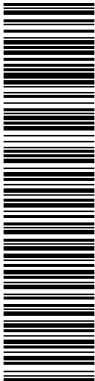
En cuanto a las primeras se corresponden con todas aquellas edificaciones que se encuentran construidas al día de hoy y que han sido enumeradas en el apartado nº A.3.3 de este documento, con un total de 14.151,81 m2, de los cuales 12.347,32 m2 son en Plantas bajas y el resto, 1804,49 en plantas altas. Además cuentan con 11 parcelas de aparcamiento en superficie en dicha zona.

Las edificaciones que se determinan en la nueva ordenación se dividen en dos zonas edificables incluidas en una única Actuación de Dotación.

La Actuación de Dotación-JEZ se sitúa en los extremos norte, sur y oeste de la fábrica tal y como se grafía en los planos. Comprende el acceso a la zona industrial y la totalidad de terrenos destinado a cesiones en cumplimiento de los estándares definidos en el artículo 6 de la Ley 123/2012 de 3 de julio, siendo los datos más relevantes, los siguientes:

+ Zona Edificable 1:	
Superficie máxima de ocupación:	6.842 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Planta Baja:	6.842 m <sup>2</sup>
Edificabilidad plantas altas:	10.659,19 m <sup>2</sup>
Superficie vialidad y aparcamientos:	3.920,00 m <sup>2</sup>
Superficie aparcamiento uso público:	2.092,30 m <sup>2</sup>
Cesiones Art. 6.2 Ley 123/2012:	1.332,00 m <sup>2</sup>
Aparcamientos privados	99 plazas
Aparcamientos con acceso público:	33 plazas
+ Zona edificable 2:	
Superficie máxima de ocupación:	2.318 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Planta Baja:	2.318 m <sup>2</sup>
Edificabilidad plantas altas:	2.318 m <sup>2</sup>
Superficie vialidad y aparcamientos:	2.339,36 m <sup>2</sup>
Superficie calificación superpuesta	342 m <sup>2</sup>

Las nuevas edificaciones se materializan en la curva de la zona de acceso y en la explanada actualmente ocupada por el almacenamiento de elementos acabados y listos para su expedición.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D442B118E323EABE24C5213C582A523404464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://valnegotiza.araba.es/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.2=#0C0C5041424C4F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

En suma de los anteriores datos, la zona ordenada arroja los siguientes sumandos:

Superficie total:	36.228,00 m <sup>2</sup>
Superficie privada:	34.896 m <sup>2</sup>
Superficie ocupada por la edificación:	21.507,32 m <sup>2</sup>
Superficie construida consolidada:	14.151,92 m <sup>2</sup>
Superficie de nueva construcción:	9.160,00 m <sup>2</sup>
Superficie de vialidad y aparcamientos:	10.954,38 m <sup>2</sup>
Superficie de vialidad y aparc. Uso público:	2.092,30 m <sup>2</sup>
Cesiones Art. 6.2 Ley 123/2012:	1.332,00 m <sup>2</sup>
Aparcamientos:	143 plazas.
Aparcamientos en Santa Cruz:	34
Total aparcamientos disponibles:	177 plazas

**A.8.4.- Los aparcamientos.**

Los aparcamientos existentes en la actualidad se encuentran repartidos en la zona de acceso sobre terrenos con distinto grado de urbanización.

De acuerdo con el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Llodio, Tomo 5, en su artículo 31.9.d indica que la dotación mínima de aparcamientos será de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificado, disponiéndose como mínimo el 20% de las plazas en la red viaria de uso público.

La previsión que realiza el presente PEOU en cuanto a número de plazas de aparcamiento atiende a una edificabilidad superior a la actualmente consolidada, y que asciende a 14.151 m<sup>2</sup>.

Las plazas que se proyectan son un total de 174 unidades que se reparten en tres bolsas.

La primera comprende los terrenos propiedad del Ayuntamiento de Llodio obtenidos por cesión gratuita del Plan parcial de Santa Cruz, situados colindantes al límite Este próximo al puente de la autovía. Tiene una superficie de 1.852 m<sup>2</sup> y en él se sitúan un total de 34 aparcamientos. Esta zona habrá de ser urbanizada y mantenida por cuenta de la empresa Jez, siendo su uso totalmente público.

La segunda bolsa de aparcamientos se sitúa en el límite Sur de la ZI7 en terrenos colindantes con el vial de acceso a la fábrica sobre la Actuación de Dotación, en la zona edificable 1. Aunque en principio, debido al funcionamiento previsto de la fábrica, todos ellos se encuentran antes de cruzar la barrera de entrada a la misma, se ha delimitado una zona que, sin necesidad de ser cedida como terreno público, se define específicamente para aparcamientos dispuestos en la red viaria de acceso público, en cumplimiento del artículo 31.9.d citado del PTP. Esta zona comprende un total de 132 aparcamientos de los cuales 33 tienen acceso desde vial público.

Por último, la tercera bolsa de aparcamientos se encuentra en la zona consolidada y se corresponde con los situados a partir de la barrera y caseta de entrada destinados fundamentalmente a visitas, computándose 11 plazas.

En resumen, el PEOU ha previsto la implantación de un total de 177 aparcamientos de los cuales (33+34=) 67 plazas, equivalentes al 37,85 %, se encuentran en zona con acceso público desde la red viaria. Estas 177 plazas de aparcamiento son más que suficientes para justificar la

DOCUMENTO Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_ZIT_JEZ_FEBRERO _2022BMEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3269, Fecha de entrada: 09/03/2022 13:11 :00	
OTROS DATOS Código para validación: 55SVQ-3VV43-OGOVE Página 24 de 51	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 539584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D-442B118E323EA9E24C5213C582A523404464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://validergozta.araba.es/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C2043552544F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

edificabilidad existente de 14.151 m<sup>2</sup> y permiten aumentar la edificación hasta alcanzar una superficie de 177x100 = 17.700 m<sup>2</sup> construidos sin necesidad de revisar este estándar de aparcamiento determinado por el PTP.

Dado que la edificabilidad prevista en este PEOU excede de los 17.400 m<sup>2</sup>, los proyectos que desarrollen las edificaciones futuras que excedan de esta superficie, justificarán el cumplimiento del estándar que estuviera legalmente previsto en al momento de solicitar la licencia y podrá materializarse en superficie, en sótanos o en cubiertas de las edificaciones.

#### A.8.5.- Infraestructura existentes y necesarias

En este apartado se muestran las infraestructuras y servicios existentes en la actualidad dentro de la zona industrial. La zona cuenta con todos los servicios, instalaciones e infraestructuras necesarias para el ejercicio de la actividad no siendo necesarias, al día de hoy, obras de urbanización en la zona privada.

También se esbozan las instalaciones que en un futuro próximo van a ser necesarias como son la construcción de una fosa séptica y una nueva y más grande acometida de aguas para el abastecimiento de la red de protección contra incendios.

#### ACCESO RODADO

El acceso al PEOU se realiza a través de un vial que enlaza con la vialidad del Polígono Industrial Santa Cruz y a su vez con el ramal que comunica la variante de circunvalación de Llodio con la Avenida Zumalakarregi en la zona Norte del municipio. El vial en el último tramo sirve exclusivamente a Jez y está ejecutado sobre terrenos de la propia empresa donde finaliza después de salvar el desnivel entre Santa Cruz y la plataforma donde se ubica la empresa Jez.

A pesar de ser un vial privado permitirá el acceso público a los aparcamientos situados en límite Sur de la Zona, en cumplimiento del artículo 31.9.d del PTP.

Se trata de un vial asfaltado y en buen estado de 7 metros de anchura con dos bermas de medio metro a cada lado y cuneta de recogida de aguas. El proyecto constructivo previo a su construcción data del año 1997.

#### ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y PARA PCI

El abastecimiento de agua potable a la empresa Jez se toma desde la red municipal y se emplea para el pozo de tratamiento, las torres de refrigeración los servicios y aseos de la planta, siendo el total de los consumos anuales medidos en contador de 5.354 m<sup>3</sup> /año.

Tiene una presión de servicio de 5 kg/cm<sup>3</sup> siendo el diámetro de acometida de la tubería general de 80 mm, que de acuerdo con los cálculos realizados se estiman parámetros más que suficientes para atender estas demandas.

De acuerdo con las previsiones de la empresa no se prevé la necesidad de un aumento de la demanda de agua por estos tres conceptos en los próximos años, por lo que este plan no ha previsto obras de modificación o ampliación de la red de suministro de agua potable para estos fines.

DOCUMENTO Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_ZIT_JEZ_FEBRERO_2022BMEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3269, Fecha de entrada: 09/03/2022 13:11:00	
OTROS DATOS Código para validación: 55SVQ-3VV43-OGOVE Página 25 de 51	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D442B118E323EA9E24C5213C582A523404464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://portal.verificadordocuments.do?pes\\_cod=-2&ent\\_id=23&idioma=1](https://portal.verificadordocuments.do?pes_cod=-2&ent_id=23&idioma=1) Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C2043552544F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

Sin embargo, la empresa cuenta con un plan para dotar de una nueva instalación contra incendios que proteja todas las edificaciones y equipos de la fábrica. Esta instalación, que se encuentra en estudio por parte de la empresa, contará con Bocas de Incendio Equipadas en interiores , Bocas de incendio en el exterior y en función del uso de cada una de las edificaciones concretas, rociadores de agua, además de otras instalaciones complementarias como extintores, detectores, etc.

Para la dotación de estas instalaciones contra incendios la acometida de agua actual es insuficiente y se ha de ampliar, para lo que este PEOU define el trazado de la acometida de agua que partiendo desde el anillo perimetral y principal de la red de aguas del ayuntamiento de Llodio, situado en las proximidades de la fábrica desemboca en la parcela de Jez. Los detalles concretos de la nueva acometida e instalación de incendios como el dimensionamiento y definición de los elementos que lo componen no son objeto de este Plan y serán definidos en el correspondiente proyecto de obras que se someterá a la consideración del Ayuntamiento de Llodio y de aquellos organismos que tengan competencias sobre el agua como el Caku.

#### ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO EXTERIOR

Las zonas de cesión cuentan con alumbrado en correctas condiciones de uso, formado por farolas dispuestas a lo largo de la calzada de acceso.

La factoría cuenta con suministro eléctrico en media tensión y con una instalación de transformadores para adaptar la tensión a las necesidades de cada una de las actividades de la fábrica, no siendo previsible a corto plazo su modificación o renovación.

Según la propiedad no se prevé en un futuro próximo la necesidad de ampliar la dimensión ni la potencia del suministro de energía eléctrica siendo que con toda probabilidad el uso al que se destinen las nuevas edificaciones previstas en este planeamiento sean de bajo consumo energético, como almacenes. Hay que tener en cuenta la mejora de los rendimientos de los equipos instalados respecto a los antiguos y con toda probabilidad de los futuros con respecto a los actuales.

No obstante, los nuevos proyectos edificatorios que se vayan a construir en el futuro, en función de su diseño y de sus necesidades, ajustarán, modificarán o ampliarán los trazados y dimensiones de las redes e instalaciones eléctricas en caso de ser necesario.

#### GAS

La fábrica cuenta con una instalación de gas que enlaza con la red general de Gas Euskadi y que pasa por el interior de la fábrica. Cuenta con una caseta donde se regula la presión, además de filtrar y medir los consumos realizados.

La instalación se encuentra en las debidas condiciones de uso y mantenimiento, cumple con todos los requisitos y normas que le son exigibles, no siendo previsible a corto plazo su modificación, ampliación o renovación.

Según la propiedad no se prevé en un futuro próximo la necesidad de ampliar la dimensión ni la potencia del suministro de gas siendo que con toda probabilidad el uso al que se destinen las nuevas edificaciones previstas en este planeamiento sean de bajo consumo energético como almacenes.

DOCUMENTO Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_ZIT_JEZ_FEBRERO _2022BMEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3269, Fecha de entrada: 09/03/2022 13:11 :00	
OTROS DATOS Código para validación: 55SVQ-3VV43-OGOVE Página 26 de 51	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 539584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D442B118E323EA9E24C5213C582A52340464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://validernegotia.araba.eus/portal/verificarDocumentos.do?pes\\_cod=-2&ent\\_id=2&idioma=1](https://validernegotia.araba.eus/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1) Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.2=#0C0C05041424C4F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

No obstante, los nuevos proyectos edificatorios, en función de su diseño y de sus necesidades, ajustarán, modificarán o ampliarán los trazados y dimensiones de la red de gas, en caso de ser necesario.

### EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES

Las aguas residuales de la fábrica se recogen mediante una serie de colectores de diferentes tamaños con arquetas de paso y de registro que desembocan en un único punto de vertido que cruzando el trazado ferroviario acomete en las redes municipales. Recientemente se ha presentado proyecto en el ayuntamiento para la construcción e instalación de una fosa séptica para la depuración de las aguas residuales conforme a las normativas vigentes y en especial a la norma de depuración de aguas residuales del ayuntamiento de Llodio. En este estudio y proyecto de ejecución de fosa séptica, parte de cuya memoria justificativa se reproduce a continuación, se determina que la red de canalizaciones existentes en la fábrica actual es suficiente y se definen con precisión:

#### **1.- Los antecedentes de la necesidad de la instalación de depuración:**

Con fecha 11 de febrero de 2020 voestalpine Railway Systems JEZ SL solicita del ayuntamiento de Llodio autorización de vertido, conforme a la ordenanza municipal.

Con fecha 7 de abril de 2020, el ayuntamiento de Llodio dicta decreto número 754, en el que solicita ampliaciones y aclaraciones y documentación adicional en relación con diversos aspectos.

Por encargo de voestalpine Railway Systems JEZ SL, la Ingeniería Medioambiental Inguru, con fecha 19 de junio de 2020, ha redactado un documento en el que se da respuesta a todas las aclaraciones o ampliaciones de información reclamadas por el ayuntamiento de Llodio en el decreto 754 en cuanto al vertido de aguas. Este documento, en la parte que se refiere al vertido de aguas sanitarias, ha servido como punto de partida para la realización del presente proyecto.

#### **2.-La normativa de aplicación y el cumplimiento de la normativa correspondiente**

En el presente proyecto es de aplicación la ordenanza de vertidos a la red de saneamiento municipal, aprobada definitivamente en el pleno municipal de 19 de mayo de 2019. Asimismo, es de aplicación el Real Decreto 606/2003 sobre vertidos al dominio público hidráulico.

#### **3.- El ámbito de actuación.**

El presente proyecto se refiere en exclusiva a la depuración de las aguas residuales de tipo sanitario procedentes de aseos, baños y duchas de la fábrica. No se contemplan en ningún caso otro tipo de recogida ni de depuración de otros tipos de aguas como las aguas pluviales limpias, aguas pluviales sucias; aguas en el parque de traviesas, aguas de vaciado de la torre de refrigeración, aguas de vaciado de del foso de enfriamiento de piezas o aguas de bajantes de techumbres y zonas de escurrido sin actividad industrial.

La fábrica voestalpine Railway Systems JEZ SL presenta en este momento cuatro zonas donde se producen aguas residuales de tipo sanitario: 1) En los baños y vestuarios principales de la empresa situados en la planta baja, planta primera y planta segunda del pabellón de montaje; 2) En las oficinas situadas en la planta baja del edificio de moldeo; 3) En el módulo prefabricado junto al pabellón de moldeo; 4) En los aseos situados en la fachada Este del pabellón de fundición.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D-442B118E323EAE24C5213C582A523404464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://valdelegotiza.araba.es/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C2043552544F, SERIALNUMBER=IDCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

4.-Necesidades de la instalación. Cálculo

Determinación de la carga contaminante. El cálculo de la instalación de tratamiento de aguas residuales se realiza considerando los caudales consumidos (m³/año) y las concentraciones de los contaminantes en cada uno de los flujos vertidos (Kg/m3). Los datos de consumo de agua en los procesos y el origen de los valores empleados en el cálculo y las concentraciones típicas proceden de la lectura de los contadores instalados en las conducciones que abastecen a los distintos procesos en voestalpine Railway Systems JEZ SL. La Tabla 2 refleja de modo separado los caudales consumidos en tales procesos. Son los valores que es necesario manejar para el cálculo de las cargas contaminantes.

Tabla . Balance de agua consumida y del vertido de voestalpine Railway Systems JEZ SL.

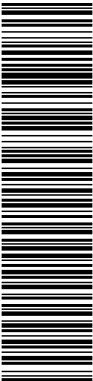
Procesos	Consumos	Vertidos	Evaporación
Pozo de tratamiento	760,5 m3/año	600m3/año	160,5 m3/año
Torres de refrigeración	1063,72 m3/año	572,51 m3/año	490,76 m 3/año
Consumo de aseos	3530,23 m3/año	3530,23 m3/año	
TOTAL	5354 m3/año	4702,74 m3/año	6 51,26 m3/año

Respecto a la obtención de medidas de caudal en continuo se plantea mejorar la fiabilidad empleando datos globales del vertido Se plantea como método de medida más adecuado estimar el volumen de vertido a partir de los datos fiables de los contadores de agua en las tuberías a presión. En mayor medida se valora de este modo si se considera que la empresa dispone de un caudalímetro instalado en 2018 para contabilizar los caudales que entran a fábrica y que los datos que se registran son volcados a un software de gestión para su control y seguimiento. Además, en caso de ser necesario instalar algún contador más para medir flujos de aguas de proceso, no habría inconveniente en hacerlo.

El vertido derivado del consumo de aseos y duchas representa el total de aguas sanitarias generadas en la empresa. El consumo de aguas sanitarias se calcula mediante resta entre el consumo de agua total de la empresa, obtenido a partir de la factura del año correspondiente, detrayendo del mismo el consumo del pozo de enfriamiento y de la torre de refrigeración calculados. De esta forma, utilizando los datos de consumo de agua de un año en concreto y a partir de las premisas explicadas para cada uno de los tres procesos: pozo de tratamiento, torres de refrigeración y aguas sanitarias se obtendrían los valores de vertido de la depuradora.

**En resumen:** Las instalaciones existentes para la recogida y evacuación de las aguas residuales se consideran suficientes en cuanto a trazado y dimensionado, ya que las posibles ampliaciones de edificación previstas en este PEOU, según información de la propia empresa, no van generar un incremento en cuanto al número de usuarios puesto que los usos previstos son fundamentalmente almacenamiento. Tan sólo se considera necesario, estando el expediente actualmente en tramitación, la construcción de la fosa séptica, cuyas características se encuentran definidas en el proyecto presentado ante el ayuntamiento y ante el CAKU.

DOCUMENTO Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_ZI7_JEZ_FEBRERO_2022BMEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>3269</b> , Fecha de entrada: <b>09/03/2022 13:11:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>55SVQ-3VV43-OGOVE</b> Página 28 de 51	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D442B118E323EA9E24C5213C582A523404464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://valeregota.araba.es/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#OCOC4E495354414C2043552544F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

AGUAS PLUVIALES.

Por su parte el agua de lluvia se recoge mediante una instalación de colectores y arquetas formada por varios ramales que vierten sus aguas en dos puntos, el primero y más importante al arroyo Arantzar que cruza entubado la nave de montaje hasta su desembocadura en el Nervión y el segundo, que recogiendo las aguas de escorrentía de la zona sur de la fábrica, vierte sus aguas al cauce del arroyo Zalbide. Dado que las superficies de aguas pluviales a evacuar no se modifican en el planeamiento aquí desarrollado, no se han previsto obras de desarrollo, modificación o ampliación de la red de recogida de aguas pluviales por no considerarse necesarias, ni en el momento actual ni en un futuro próximo.

Los futuros proyectos edificatorios, en función de su diseño y de sus necesidades ajustarán, modificarán o ampliarán los trazados y dimensiones, en caso de ser necesario, las redes de recogida tanto de las aguas residuales como las de aguas pluviales.

**A.9.- CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DE DOTACIONES LOCALES EN SUELO URBANO.-**

El decreto 123/2012, específicamente destinado a los estándares urbanísticos derivados de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, atiende al desarrollo de la mencionada ley.

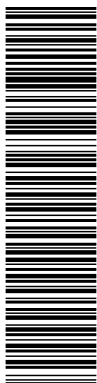
En aplicación de esta norma el presente apartado justifica el cumplimiento de los estándares urbanísticos de aplicación en la Z.I 7 JEZ, que desarrolla este PEOU.

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 6.2.a del decreto 123/2012, que desarrolla el art. 79.1 de la LSU, la ordenación pormenorizada de ámbitos de uso predominante distinto al residencial, deberá establecer una reserva de suelo para zonas verdes y espacios libres equivalente al 6 % de la superficie total del área o actuación de dotación. Pudiendo destinarse la mitad de ella a aparcamientos públicos.

En nuestro caso este estándar se aplicará a la superficie del actuación de dotación que asciende a 19.185,66 m<sup>2</sup>, por lo que se deberán ordenar un mínimo de 1.151,14 m<sup>2</sup> con dicho fin.

En la ordenación propuesta se reserva un total de 1.332,00 m<sup>2</sup> de suelo con destino a espacios libres situados en el límite Este de la zona y en colindancia con los terrenos propiedad del ayuntamiento procedentes de las cesiones gratuitas del Plan Parcial de Santa Cruz. Por lo que el PEOU cumple con la exigencia legal.

DOCUMENTO Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_ZI7_JEZ_FEBRERO_2022BMEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3269, Fecha de entrada: 09/03/2022 13:11:00	
OTROS DATOS Código para validación: 55SVQ-3VV43-OGOVE Página 29 de 51	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D442B118E323EA9E24C5213C582A52340464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.verificadordocuments.do/?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por: 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.2=#0C0C5041424C4F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

**A.10.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN ESPECIAL. -**

La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo ha establecido que la división en categorías de la clase de suelo urbano exige el previo establecimiento de la ordenación pormenorizada al objeto de poder conocer cuando un determinado terreno cumple las condiciones establecidas en ella para cumplir con los requisitos de ser suelo urbano consolidado por la urbanización o, en caso contrario, se debe incluir en la categoría de suelo urbano no consolidado.

Al respecto, hay que tener en cuenta que, para poder categorizar el suelo dentro de la primera de las recogidas en el párrafo anterior, esto es, suelo urbano consolidado, se exige que el terreno incluido en ella tenga la condición de solar o, en su caso, pueda llegar a ser solar sin más obras que las de conexión con las redes de servicios urbanos existentes que deben situarse, todos, en su inmediata proximidad (“a pie de parcela”). Debe concurrir igualmente el hecho de que la ordenación pormenorizada no prevea un incremento de la edificabilidad ponderada respecto a la materializada en ellos. Y también, de relevancia en nuestro caso, la parcela debe estar urbanizada conforme a las alineaciones y rasantes fijadas en el planeamiento.

A la luz de lo anterior, el presente PEOU categoriza la superficie de terreno incluida en la Actuación de Dotación como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. De lo que resulta la obligación de cumplimiento de los deberes impuestos en el artículo 25.2 LSU con carácter simultáneo a la concesión de las licencias de edificación.

El resto de la superficie de la ZI7 JEZ, queda incluida en la categoría de suelo urbano consolidado. Tal como se refleja en el plano 5 específico para este menester.

**A.11.- AFECCIONES SECTORIALES.-**

**A.11.1.- Ferrocarril.-**

La Zona Z.I.7 JEZ linda por todo su viento Oeste, con los terrenos destinados a sistema general de infraestructuras ferroviarias en el que se sitúa la línea férrea de Renfe de Castejón-Bilbao.

El presente documento no afecta a dicha zona, ni a las denominadas de servicio ferroviario. Sin embargo, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, (en adelante, LSF) en su artículo 12 y siguientes se regulan las limitaciones a la propiedad. Definiendo los conceptos y determinando las limitaciones aparejadas a los mismos y que se despliegan más allá de las zonas reservadas al servicio ferroviario. Regulación que se desarrolla en los artículos 24 y siguientes del Reglamento del sector ferroviario aprobado por Real Decreto 2.387/2004, de 30 de diciembre, (en adelante, REF).

DOCUMENTO Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_ZIT_JEZ_FEBRERO _2022BMEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3269, Fecha de entrada: 09/03/2022 13:11 :00	
OTROS DATOS Código para validación: 55SVQ-3VV43-OGOVE Página 30 de 51	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 539584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D-442B118E323EA9E24C5213C582A523404464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.verificadoc.mh.es/portal/verificadoc.do?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.2=#0C0C5041424C4F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

Al enfrentarnos a suelo urbano con ordenación pormenorizada y no afectando a las edificaciones existentes sobre la misma, la edificación de nueva planta se situará a una distancia no menor a los 20 metros que recogen los artículos 15.2 LSF y 34.4 RSF. En caso contrario, deberá tramitarse el correspondiente expediente que autorice la reducción de la línea límite de edificación en los términos recogidos en el artículo 15.4 LSF y del artículo 34 RSF.

Por mandato de lo dispuesto en el artículo 22.3 TRLSyRU y de conformidad con lo prevenido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas, se impone, en el marco de colaboración y coordinación entre Administraciones Públicas, la emisión de informe en la tramitación del presente documento por la administración titular de la vía.

#### A.11.2.- Carreteras.-

El ámbito linda, por el viento Norte y Este con los accesos a la carretera A-625 titularidad de la Diputación Foral de Álava. Se trata del tramo de vía denominado A-3638 perteneciente a la red local. Ubicándose los terrenos entre el Pk 50+550 y el Pk 50+750.

Es de aplicación, por tanto, la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava (BOTH A nº 78, de 9 de julio de 1990).  
De conformidad con su artículo 40, la Z-I.7 se sitúa parcialmente dentro de la zona de afección.

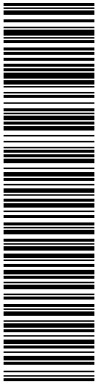
La línea de edificación (art. 42) se sitúa, en principio a una distancia de 20 metros de la línea exterior de la calzada más próxima. En cualquier caso, conforme al presente PEOU, se establece la alineación máxima conforme a los planos y las ordenanzas que lo integran. Lo que, en el peor de los casos, es compatible con lo dispuesto en el artículo 42.2.

#### A.11.3.- Hidrológica.-

Dispone el artículo 22.3,a) TRLSyRU que, en fase de consultas, deberá recabarse informe “de la administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico”.

En cuanto a la existencia de recursos hídricos, ha establecido la sentencia nº 206/2021, de 16 de febrero (casación 8388/2019. Sección 5ª de la sala Tercera) que, al estar en presencia de un informe cuyo contenido es finalista (“para satisfacer las nuevas demandas”), el cálculo no puede hacerse parcialmente en cada una de las actuaciones de desarrollo del planeamiento general, sino en las previsiones generales de éste. Y, por eso, es el planeamiento general el que requiere de dicho informe. Por lo que concluye que cuando el artículo 25 TRLA (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas) hace referencia a las nuevas demandas, lo está refiriendo al planeamiento general, no a cada uno de los sectores de desarrollo. Por lo que, como concluye la sentencia citada, en la medida que el aumento de la demanda de recursos hídricos no puede suponer un aumento respecto a las previsiones del PGOU, decae la exigencia del informe del órgano competente al respecto ya que, en sí mismo considerado, no entraña un aumento del consumo.

DOCUMENTO Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_ZIT_JEZ_FEBRERO _2022BMEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3269, Fecha de entrada: 09/03/2022 13:11 :00	
OTROS DATOS Código para validación: 55SVQ-3VV43-OGOVE Página 31 de 51	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D442B118E323EA9E24C5213C582A52340464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://validador.gotiza.araba.es/portal/validarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por: 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#OCOC4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.2=#OCOC05041424C4F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

En relación a la protección del dominio público hidráulico, habrá que tener en cuenta que el cauce del río Nervión se encuentra a una distancia inferior a los 100 metros lineales. Río que pertenece a la demarcación hidrográfica del Cantábrico Oriental.

Resulta de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental. También el Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente la modificación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

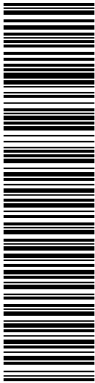
El ámbito se sitúa en el margen derecho del Nervión, que tiene una cuenca de 100 a 200 Km<sup>2</sup> y que, en este punto, tiene sus márgenes de ámbitos desarrollados. Situándose la urbanización y la edificación nuevas previstas más allá del retiro mínimo exigido por el apartado F.3.a) del anexo I al Decreto 449/2013. En lo que se refiere a las edificaciones existentes, su ordenación pormenorizada no se altera con el presente documento y será, en su caso, el planeamiento general el que establezca lo que corresponda (Disposición Adicional Decreto 449/2013).

En lo referido a los riesgos de inundación, la zona ordenada se encuentra parcialmente afectada por la mancha de inundación con avenidas de 500 años de periodo de retorno. Resultando de aplicación las limitaciones recogidas en el apartado E.2.5 del Anexo I del Decreto 449/2013. Permitiéndose la instalación de los aprovechamientos previstos en este plan que deberán incorporar las medidas correctoras para minimizar el riesgo.

**A.11.4.- Contaminación del Suelo.-**

La parcela está inventariada con el código GEOIKER-01036-00031 por lo que resulta de aplicación la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. Debiendo obtenerse la declaración de calidad del suelo con anterioridad al otorgamiento de licencias de ampliación de la actividad (art. 25.1.a y art. 31.1).

DOCUMENTO Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_ZI7_JEZ_FEBRERO_2022BMEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>3269</b> , Fecha de entrada: <b>09/03/2022 13:11:00</b>	
OTROS DATOS Código para validación: <b>55SVQ-3VV43-OGOVE</b> Página 32 de 51	FIRMAS	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 539584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D442B118E323EA9E24C5213C582A52340464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://validador.gotiza.araba.es/portal/validarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#OCOC4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.2=#OCOC05041424C4F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

## B.- NORMAS URBANÍSTICAS

### Artículo 1.- Ámbito territorial de aplicación.-

Las presentes ordenanzas resultan de obligado cumplimiento en la Z.I.7 JEZ del suelo urbano clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Llodio y en la zona contigua conforme a los planos de delimitación del ámbito objeto de este Plan Especial de Ordenación Urbana.

### Artículo 2.- Objeto y alcance.-

El objeto de las presentes ordenanzas reguladoras es establecer de manera pormenorizada la ordenación de la edificabilidad, alineaciones, rasantes, plantas y volumetría específica del indicado ámbito, dentro de los márgenes que ofrece el Plan General de Ordenación Urbana de Llodio.

En todo lo que no se encuentre expresamente regulado en el presente Plan Especial serán de aplicación las normas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana. Dando prioridad a las presentes ordenanzas en caso de que existiera alguna contradicción con las contenidas en el Plan General.

### Artículo 3.- Documentación que compone el Plan Especial.-

La documentación que compone el Plan Especial de Ordenación Urbana es la siguiente:

- Memoria Informativa y Justificativa
- Normas Urbanísticas
- Estudio de Viabilidad Económico Financiera. Plan de Etapas.
- Memoria de Sostenibilidad.
- Estudio de Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución.
- Memoria de Impacto de Género y propuesta de informe
- Evaluación de Impacto Lingüístico
- Planos de Información y de Ordenación.

### Artículo 4.- Documentos normativos.-

De los documentos recogidos en el artículo anterior, poseen carácter normativo los siguientes:

- Normas Urbanísticas.



DOCUMENTO Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_ZIT_JEZ_FEBRERO _2022BMEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3269, Fecha de entrada: 09/03/2022 13:11 :00	
OTROS DATOS Código para validación: 55SVQ-3VV43-OGOVE Página 33 de 51	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D-442B118E323EA9E24C5213C582A523404464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://udaleriotza.araba.eus/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.2=#0C0C05041424C4F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

- Estudio de Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución.
- Planos de Ordenación.

El resto de documentos poseen un carácter meramente informativo.

No obstante, para la modificación de las alineaciones, retranqueos, alturas y ocupación de las parcelas privadas en las que no se enclaven edificaciones catalogadas, se podrá redactar un Estudio de Detalle para su concreción o modificación. Documento que, una vez cumplidas las obligaciones de cesión de la Actuación de Dotación, será suficiente también para reordenar la edificabilidad del área de forma que sirva mejor a las necesidades de la actividad.

La interpretación de los planos deberá realizarse de acuerdo con lo establecido en estas Normas Urbanísticas y en la Memoria informativa y Justificativa. Las posibles contradicciones entre la documentación gráfica y la escrita se resolverán prevaleciendo la norma escrita, salvo que la interpretación lógica y coordinada del conjunto normativo del Plan Especial indique claramente la prevalencia de la gráfica. Respecto de las superficies, prevalecerán siempre las que fueran reales y comprobadas sobre las que se indiquen en el presente Plan Especial.

Los documentos informativos no podrán justificar interpretaciones contrarias a lo determinado en la ordenación.

#### **Artículo 5.- Terminología de conceptos.-**

Al objeto de no incurrir en contradicciones con los recogidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Llodio, se utilizarán los definidos en aquél.

#### **Artículo 6.- Edificabilidad.-**

La edificabilidad máxima permitida por este Plan Especial es de 36.289 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 7.- Calificación: Usos autorizados.-**

El uso predominante es el industrial.

Los usos permitidos son los contenidos en el artículo 2.1.7 del Plan General de Ordenación urbana de Llodio.

Se establece una calificación especial superpuesta en la zona norte del ámbito del Plan Especial bajo el Sistema General viario A-625.

DOCUMENTO Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_ZIT_JEZ_FEBRERO_2022BMEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3269, Fecha de entrada: 09/03/2022 13:11:00	
OTROS DATOS Código para validación: 55SVQ-3VV43-OGOVE Página 34 de 51	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 539584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D442B118E323EA9E24C5213C582A523404464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://udaleriotza.araba.eus/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#OC0C4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.2=#OC0C05041424C4F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

### Artículo 8.- Superficies públicas y privadas.-

Conforme a la ordenación de espacios incluida en el plano nº 6 de este Plan Especial, se definen los espacios de titularidad y uso público con una superficie de 1.332 m<sup>2</sup>. Destinándose el resto a la propiedad y uso privado y albergar la edificabilidad lucrativa, salvo en una superficie de 2.092,30 m<sup>2</sup> que, aunque de propiedad privada, se reservan a uso público en superficie para vialidad y aparcamientos.

Las superficies de cesión deberán entregarse urbanizadas. Para lo que se aprobará un proyecto de obras complementarias de urbanización junto con la primera licencia de obras de edificación que se solicite y su ejecución estará exenta del pago de tasas de tramitación o impuestos de construcción, instalaciones u obras.

### Artículo 9.- Categorización del suelo.-

Conforme a lo reflejado en el plano de ordenación nº 5, se incluye en la categoría de suelo urbano consolidado la superficie de 17.042,34 m<sup>2</sup>. Quedando incluida en la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística la superficie de 19.185,66 m<sup>2</sup>.

### Artículo 10.- Actuación de Dotación-JEZ.-

#### Artículo 10.1. Delimitación.-

Se delimita una Actuación de Dotación conforme queda reflejado en el plano nº 6. Tiene una superficie de 19.185,66 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 10.2.- Edificabilidad y usos.-

El uso predominante es el industrial, con los usos compatibles recogidos en el artículo 2.1.7 Plan General de Ordenación Urbana.

Se ordena una edificabilidad máxima de 22.137,19 m<sup>2</sup>. Repartida en 2 zonas edificables conforme a lo reflejado en el plano nº 7.

#### Artículo 10.3.- Condiciones del dominio, superficies de cesión y normas de parcelación.-

Se definen las superficies de cesión para sistemas locales con una superficie de 1.332 m<sup>2</sup> en el plano nº 7.

DOCUMENTO Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_ZIT_JEZ_FEBRERO_2022BMEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3269, Fecha de entrada: 09/03/2022 13:11:00	
OTROS DATOS Código para validación: 55SVQ-3VV43-OGOVE Página 35 de 51	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 539584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D-442B118E323EA9E24C5213C582A523404464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://valdelegotza.araba.es/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=23&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.2=#0C0C05041424C4F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

No podrán mantenerse parcelas ni fincas que no sean edificables.

Cada parcela podrá estar configurada por una o varias fincas.

**Artículo 10.4.- Parámetros edificatorios.-**

El tipo de ordenación es el de volumetría específica: se autoriza la implantación de la edificabilidad dentro de los parámetros de ocupación, alturas, alineaciones y rasantes contemplados en el plano nº 7.

La altura máxima permitida para las nuevas edificaciones será de 15 metros medidos conforme a las reglas establecidas por el Plan General, autorizándose alturas superiores en caso de necesidades especiales de producción que se justificarán adecuadamente.

**Artículo 10.5.- Régimen de ejecución. Plazos de urbanización y edificación-**

Para la obtención de la primera licencia que implique la materialización de nuevas edificabilidades, será preciso el completo levantamiento de la carga dotacional con la cesión de las superficies definidas en el plano correspondiente.

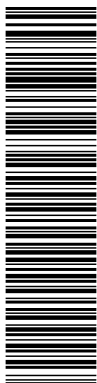
Se establecen las siguientes etapas:

- 1ª etapa: inicio de las obras de urbanización de la Actuación de Dotación-JEZ de 3 años a partir de la entrada en vigor del Plan Especial. En este plazo se deberá iniciar también las obras de acondicionamiento del aparcamiento público exterior ubicado en colindancia con las superficies de espacios libres de cesión gratuita obtenido en el desarrollo del sector Santa Cruz.
- 2ª etapa: inicio de las obras de ejecución de la primera edificación en la zona edificable 1 de la Actuación de Dotación-JEZ de 1 año a contar desde la recepción de las obras de urbanización complementarias.
- 3ª etapa: solicitud de la primera licencia de edificación en la zona edificable 2 de la Actuación de Dotación-JEZ de 1 año a contar desde la obtención de la licencia de primera utilización de las obras de edificación de la zona edificable 1 de la Actuación de Dotación-JEZ.
- 4ª etapa: solicitud de la totalidad de las licencias de edificación de 5 años a contar desde la recepción de las obras de urbanización de la Actuación de Dotación-JEZ.

**Artículo 10.6.- Coeficientes de ponderación.-**

Son los establecidos en la memoria del Plan General de Llodio.

DOCUMENTO Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_ZIT_JEZ_FEBRERO_2022BMEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3269, Fecha de entrada: 09/03/2022 13:11:00	
OTROS DATOS Código para validación: 55SVQ-3VV43-OGOVE Página 36 de 51	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D-442B118E323EA9E24C5213C582A52340464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://valerlogotza.araba.es/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por: 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C2043552544F, SERIALNUMBER=IDCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

C.- DIRECTRICES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN EN LA EJECUCIÓN

El presente apartado se redacta al objeto de cumplir con el contenido documental del Plan Especial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69.3 LSU que, en relación con el artículo 68 LSU, así lo exige.

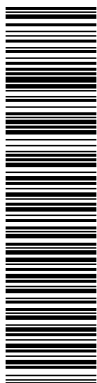
Es preciso aclarar que, salvo la citada referencia, ninguna determinación normativa o reglamentaria en la regulación que instituye la vigente Ley 2/2006 recoge el contenido y alcance que requiere el citado documento. Dado que, como instrumento novedoso en la ejecución urbanística, se ha introducido la figura del Programa de Actuación Urbanizadora en el que, conforme al artículo 155 de la misma LSU, se determinará de manera detallada los ámbitos de actuación con la programación de la ejecución y la definición del sistema de ejecución. Es por lo que cabe deducir que el presente documento no requiere tan minuciosa labor, limitándose, en definitiva, a verificar a establecer las bases de la misma.

No obstante, en el caso presente, concurre la circunstancia de que no se diseña ni delimita actuación integrada alguna, ni se requiere la ejecución de una labor de urbanización profunda por lo que carece de justificación, en principio, recoger planificación alguna en tal sentido.

De las obras de “urbanización” que se han considerado en el estudio económico del presente documento (incluyen honorarios técnicos, gastos generales y beneficio industrial) corresponderían a obras de urbanización propiamente dichas, las siguientes:

- Obras de urbanización de las superficies de cesión para espacios libres.  
Se trata de espacios libres y verdes que, aunque fuera necesaria su nueva configuración, tienen un coste de ejecución por contrata, incluyendo honorarios de proyecto y dirección técnica de las obras necesarias que puede estimarse en 45 €/m<sup>2</sup>. Su superficie total es de 1.332,00 m2, siendo por tanto el importe total de esta partida de **59.940 euros**.
- Obras de urbanización correspondientes al aparcamiento público sobre los terrenos de propiedad municipal del Plan Parcial de Santa Cruz. Se estima el coste de las obras de urbanización de la parcela en 60 euros/m2 y comprenden los movimientos de tierra, pavimentación y otras obras de remate, así como los honorarios de proyecto y dirección de obra. La superficie a urbanizar es de 1.852 m2, siendo por tanto el importe igual a **111.120 euros**.
- Obras correspondientes a la acometida de agua desde el anillo municipal para el suministro de agua para la protección y extinción de incendios y cuyo importe se ha estimado en **20.000 euros**.
- Total: 191.060 euros

DOCUMENTO Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_ZIT_JEZ_FEBRERO_2022BMEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3269, Fecha de entrada: 09/03/2022 13:11:00	
OTROS DATOS Código para validación: 55SVQ-3VV43-OGOVE Página 37 de 51	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D442B118E323EAE24C5213C582A523404464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portalverificadordocuments.do?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por: 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C2043552544F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

La edificabilidad nueva prevista tendría un coste de ejecución material por contrata de 7.404.249 euros, por lo que el 5% de dicho importe ascendería a 370.212 euros. Por lo que, el presupuesto de urbanización considerado, incluso con los costes añadidos que se han referido, no alcanza al 5 % que impone la necesidad de que dichas obras de urbanización deban incluirse en el correspondiente proyecto de urbanización conforme al artículo 195 LSU.

Límite que abriría el paso a la delimitación de actuaciones integradas (art. 138.1 LSU), pero que no las impone cuando, como es nuestro caso, no estamos en presencia de una actuación de reforma o renovación de la urbanización y, sí, por el contrario, ante una actuación dirigida al levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística en los dos concretos espacios que se habilita para su implantación (art. 137 LSU). Lógicamente, con las correspondientes obras de urbanización que dichas nuevas dotaciones requieren, además de las que son precisas para dar servicio a la nueva edificación prevista.

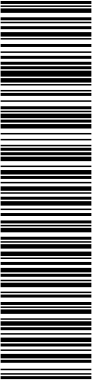
Así y como quiera que la totalidad de los terrenos afectados corresponden a un único propietario, resulta innecesaria la delimitación de una unidad de ejecución para el reparto de cargas.

En este sentido, la única planificación tendrá que ver con el establecimiento de las superficies de cesión y las condiciones para su previa urbanización que el propietario de la actuación deba cumplir con carácter previo o simultáneo a la ejecución de la obra de edificación fruto del desarrollo del presente Plan Especial.

También y conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.35.6.1 PGOU, se determinan los plazos para realizar las obras de urbanización complementaria vinculadas a la Actuación de Dotación.

Se fijan las siguientes etapas:

- 1ª etapa: inicio de las obras de urbanización de la Actuación de Dotación-JEZ de 3 años a partir de la entrada en vigor del Plan Especial. En este plazo se deberá iniciar también las obras de acondicionamiento del aparcamiento público exterior ubicado en colindancia con las superficies de espacios libres de cesión gratuita obtenido en el desarrollo del sector Santa Cruz.
- 2ª etapa: inicio de las obras de ejecución de la primera edificación en la zona edificable 1 de la Actuación de Dotación-JEZ de 1 año a contar desde la recepción de las obras de urbanización complementarias.
- 3ª etapa: solicitud de la primera licencia de edificación en la zona edificable 2 de la Actuación de Dotación-JEZ de 1 año a contar desde la obtención de la licencia de primera utilización de las obras de edificación de la zona edificable 1 de la Actuación de Dotación-JEZ.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 539584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D442B118E32EAE24C5213C582A52340464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://udaleregota.araba.eus/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=29&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.2=#0C0C05041424C4F. SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

- 4ª etapa: solicitud de la totalidad de las licencias de edificación de 5 años a contar desde la recepción de las obras de urbanización de la Actuación de Dotación-JEZ.

Los plazos señalados se establecen con carácter de máximos sin excluir, por tanto, la posibilidad de presentación y tramitación anticipada y/o simultanea de instrumentos y expedientes urbanísticos cuando así esté permitido por la legislación urbanística de aplicación.



DOCUMENTO Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_Z17_JEZ_FEBRERO_2022BMEMORIA.pdf		IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3269, Fecha de entrada: 09/03/2022 13:11:00	
OTROS DATOS Código para validación: 55SVQ-3VV43-OGOVE Página 39 de 51	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 539584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D-442B118E323EA9E24C5213C582A52340464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://valerlogotiza.araba.es/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C2043552544F, SERIALNUMBER=IDCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

## D.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO.

En similares términos a lo descrito en el punto anterior, la Ley 2/2006 no determina contenido específico del presente apartado, ni tampoco lo hacen otras normas con rango reglamentario promulgadas en su desarrollo.

Y, de igual manera, en el presente caso, concurre la circunstancia de que no se diseña ni delimita actuación integrada alguna ni se requiere la ejecución de una labor de urbanización profunda, por lo que la labor del presente apartado se limitará a verificar, a grandes rasgos, la viabilidad económica de las actuaciones que se planifican, de la que debe resultar el producto inmobiliario adecuado para soportar las cargas que se le aparejan.

Para el siguiente apartado se reserva el estudio de la incidencia de la planificación en el Programa Económico del Plan General de Ordenación Urbana y, en su caso, en las finanzas públicas. Por si las mismas pudieran resultar comprometidas con la ordenación que se proyecta.

Debemos acudir, por tanto, a lo dispuesto en el artículo 22.5 TRLSyRU (Real Decreto Legislativo 7/2015) para encontrar un marco más definido en el que verificar las pautas y extremos que deben ser objeto de análisis para garantizar que el proyecto reúne los requisitos precisos en cuanto a viabilidad económica, en términos de rentabilidad y de adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas.

### 1º.- USOS LUCRATIVOS. CÁLCULO REPERCUSIÓN.-

Del estudio comparado de la nueva ordenación, se verifica un incremento de la edificabilidad posible a materializar. En la actualidad está materializada una edificabilidad de 14.151,81 m<sup>2</sup>, pasando a posibilitarse una edificabilidad máxima de 36.289 m<sup>2</sup> que ocuparían una superficie total de 21.507,32 m<sup>2</sup> de suelo.

Los usos lucrativos a implantar son los mismos que ofrecía el planeamiento antes del Plan Especial, por lo que, en este extremo, no existen alteraciones.

Si bien, de la total edificabilidad que se permitiría, para el presente estudio se tendrá en cuenta únicamente la edificabilidad que se posibilita en planta baja, dado que resulta de escasa probabilidad la materialización de la prevista en plantas altas. Se tendrá en consideración una nueva edificabilidad industrial de 9.160 m<sup>2</sup>.

Para la valoración de dichos usos se han de tener en cuenta las determinaciones recogidas en los artículos 20, 22 y 26 del Real Decreto 1492/2011.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_ZIT_JEZ_FEBRERO_2022BMEMORIA.pdf	Número de la anotación: 3269, Fecha de entrada: 09/03/2022 13:11:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 55SVQ-3VV43-OGOVE Página 40 de 51		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D-442B118E323EA9E24C5213C582A523404464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://valerogotza.araba.es/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.2=#0C0C05041424C4F, SERIALNUMBER=IDCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

Para la fijación de los valores de repercusión urbanizados, se calculan los distintos valores de suelo referidos a 1 m<sup>2</sup> construido.

Partiendo de los previsibles valores de venta y de coste de ejecución para cada uno de los casos, se actuará por aplicación de la fórmula:  $VS = \sum Ei \times VRSi$   
siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo a la siguiente expresión:  $VRS = Vv / K - Vc$   
siendo,

- VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
- Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado en este caso en función de los valores de venta obtenidos en el mercado.
- K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de Financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de la promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la actividad.
- Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra (bien sea de construcción o de rehabilitación), los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 539584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D442B118E323EAE24C5213C582A52340464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://valerogotiza.araba.es/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.2=#0C0C05041424C4F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

El coeficiente “K” se ha fijado en el valor general de 1,40 al no apreciarse circunstancias especiales que justifiquen su aumento o reducción.

De acuerdo con lo anterior, se ha establecido un uso lucrativo industrial en planta baja de 9.160 m<sup>2</sup> para el que, conforme a otras actuaciones, se fija un Valor de Venta de 960 €/m<sup>2</sup>.

En cuanto al valor de construcción, se parte del valor ofrecido por otros proyectos de similares características de los que se obtiene un coste de ejecución material para el uso industrial de 301,97 €/m<sup>2</sup>.

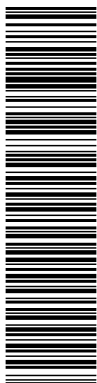
El costo de ejecución material ha sido ponderado conforme a los siguientes criterios para la obtención del Valor de Construcción:

Costes construcción	%
Gastos generales	13,00%
Beneficio industrial	6,00%
ICIO	5,00%
Proyecto y dirección	6,50%
Aparejador	2,00%
Otros gastos	5,00%

Integrando el último concepto general de “otros gastos”, los siguientes:

Notarias e impuestos no recup.	1,50%
Seguros	1,00%
Seguridad y Salud	1,00%
Control de calidad	1,00%
Imprevistos	0,50%

En consecuencia, se ha estimado, como valor total de construcción, el de 415,21 €/m<sup>2</sup>.  
Lo que, aplicando la fórmula, arroja un valor de repercusión de suelo por cada metro cuadrado construido de uso industrial de 270,51 €.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D-442B118E323EA9E24C5213C582A52340464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.verificadordocuments.do/?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#OC0C4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.4=#OC0C4E495354414C2043552544F, SERIALNUMBER=IDCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

**COSTES DE URBANIZACIÓN**

Dentro de las cargas de urbanización se han considerado las siguientes obras, que incluyen honorarios técnicos, gastos generales y beneficio industrial:

- Obras de urbanización de las superficies de cesión para espacios libres.  
Se trata de espacios libres y verdes que, aunque fuera necesaria su nueva configuración, tienen un coste de ejecución por contrata, incluyendo honorarios de proyecto y dirección técnica de las obras necesarias que puede estimarse en 45 €/m². Su superficie total es de 1.332,00 m2, siendo por tanto el importe total de esta partida de **59.940 euros**.
- Obras de urbanización correspondientes al aparcamiento público sobre los terrenos de propiedad municipal del Plan Parcial de Santa Cruz. Se estima el coste de las obras de urbanización de la parcela en 60 euros/m2 y comprenden los movimientos de tierra, pavimentación y otras obras de remate, así como los honorarios de proyecto y dirección de obra. La superficie a urbanizar es de 1.852 m2, siendo por tanto el importe igual a **111.120 euros**.
- Obras de urbanización de los espacios para aparcamientos situados en las denominadas bolsas 2 y 3, con una superficie aproximada de 143plazas x 25 m2/Ud. = 3.575 m2, y con un precio de 60 €/m2, lo que supone por tanto un importe igual a **214.500 euros**.
- Obras correspondientes a la fosa séptica general de la fábrica cuyo proyecto, presentado ante el CaKu se ha estimado en **42.000 euros**.
- Obras correspondientes a la acometida de agua desde el anillo municipal para el suministro de agua para la protección y extinción de incendios y cuyo importe se ha estimado en **20.000 euros**.
- Resumen de gastos de urbanización: **450.435 euros**.

Dentro de las cargas de urbanización deben considerarse únicamente las obras de urbanización enumeradas en el apartado anterior, dado que los terrenos cuentan con los servicios necesarios para asistir a la edificación existente y a la planificada.

La superficie a urbanizar y ceder es relativamente pequeña en relación con la del ámbito de actuación por lo que debería alcanzarse fácilmente la conclusión de que la incidencia de la citada partida difícilmente podrá condicionar la viabilidad económica del Proyecto.

Los gastos de urbanización estimados se repartirán proporcionalmente a las superficies edificadas propuestas en cada unidad, resultando de esta manera para la zona edificable 2 de la A.D.-JEZ un porcentaje del 74,69% y para la zona edificable 2 de la A.D.-JEZ un porcentaje del 25,31%

DOCUMENTO Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_ZIT_JEZ_FEBRERO_2022BMEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3269, Fecha de entrada: 09/03/2022 13:11:00	
OTROS DATOS Código para validación: 55SVQ-3VV43-OGOVE Página 43 de 51	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 539584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D442B118E323EA9E24C5213C582A52340464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://valeregogta.araba.es/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#OC4E495354414C2043552544F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

**Zona Edificable 1. AD-JEZ:**

Las cargas proporcionalmente adjudicadas a la zona edificable 1 de la AD-JEZ ascienden a la cantidad de 0,7469 s/ 450.435 euros, equivalentes a 336.429 euros.

La edificabilidad máxima de la subzona es de 16.716,13 m<sup>2</sup>, de los cuales, son de posible nueva implantación en planta baja un máximo de zona ocupable por la nueva edificación de 6.842 m<sup>2</sup>.

Esto supone una repercusión de 19.96 € por cada metro cuadrado de edificabilidad. Dicha cantidad se encuentra dentro de los límites legales al no alcanzarse la ratio del 5% del coste de ejecución por contrata de la obra de edificación que se autoriza en el ámbito.

Quedaría así, por tanto, acreditada la viabilidad económica.

**Zona edificable 2. AD-JEZ:**

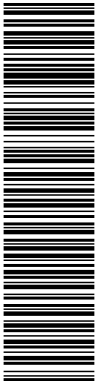
Las cargas proporcionalmente adjudicadas a la zona edificable 2 de la AD-JEZ ascienden a la cantidad de 0,2531 s/ 450.435 euros, equivalentes a 114.005 euros.

La edificabilidad propuesta para esta actuación es de un máximo de 4.636 m<sup>2</sup> en una zona de nueva implantación de la edificación de 2.318 m<sup>2</sup>.

Esto supone una repercusión de 19.96 € por cada metro cuadrado de edificabilidad. Dicha cantidad se encuentra dentro de los límites legales al no alcanzarse la ratio del 5% del coste de ejecución por contrata de la obra de edificación que se autoriza en el ámbito.

Quedaría así, por tanto, acreditada la viabilidad económica.

<b>DOCUMENTO</b> Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_ZIT_JEZ_FEBRERO_2022BMEMORIA.pdf	<b>IDENTIFICADORES</b> Número de la anotación: <b>3269</b> , Fecha de entrada: <b>09/03/2022 13:11:00</b>
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>55SVQ-3VV43-OGOVE</b> Página 44 de 51	<b>FIRMAS</b>  <b>ESTADO</b> <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D442B118E323EA9E24C5213C582A523404464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.verificadordocuments.do/?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C2043552544F, SERIALNUMBER=IDCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

**E.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD.-**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.1,f) del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la LSU, se presenta la Memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística 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 el impacto de la misma en la superficie y adecuación del suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

El presente documento fija unas alteraciones mínimas en el planeamiento pormenorizado y, en verdad, limita su actuación urbanística a propiciar la ejecución de nuevas edificaciones en terrenos ya urbanizados que mantienen su actividad. De hecho, la única alteración que se produce en el destino del suelo viene impuesta por la legislación urbanística ya que, conforme al artículo 6 del Decreto 123/2012, se impone la cesión de espacios libres que el PGOU no contemplaba en su redacción vigente.

Así, las necesidades que el proyecto provocará en la hacienda pública se limita al del mantenimiento de los espacios libres que se cederán ya una vez urbanizados. No teniendo un efecto significativo la propia ejecución dado que el mismo se realizará por el sector privado.

El marco de libertad que aún mantiene el presente documento, siguiendo la filosofía del PGOU, impide considerar que el presente documento pueda desencadenar, automáticamente, compromiso alguno para las finanzas públicas ya que no se requiere urbanización alguna con cargo al Municipio.

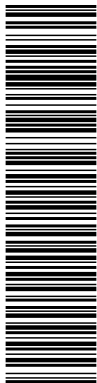
Además, tendrá un efecto económico positivo mediante los ingresos que se obtendrán por la concesión de las licencias de edificación para materializar la nueva edificabilidad prevista.

Una vez recibidas las obras de urbanización, deberá mantenerse dichas superficies con cargo al presupuesto corriente y a las tasas (basuras y saneamiento, en su caso) e impuestos (IBI, IAE, IIVTNU, etc.) que se sufragarán tanto por las nuevas edificaciones como por las ya existentes y la actividad económica que se desarrolla en el ámbito y las nuevas ampliaciones que se permiten. Ingresos más que suficientes para garantizar la estabilidad presupuestaria.

Este apartado cumple, también, con lo dispuesto en el artículo 22.4 TRLSyRU. Quedando patente que, por dedicarse la totalidad de las nuevas implantaciones a usos productivos, queda garantizada la suficiencia y adecuación de la ordenación.



DOCUMENTO Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_ZI7_JEZ_FEBRERO _2022BMEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3269, Fecha de entrada: 09/03/2022 13:11 :00	
OTROS DATOS Código para validación: 55SVQ-3VV43-OGOVE Página 45 de 51	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D442B118E323EA9E24C5213C582A523404464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.verificadordocuments.do/?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por: 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#OCOC4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.2=#OCOC05041424C4F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

a) Identificación de las Administraciones afectadas:

Ayuntamiento de Llodio, como propietarios del suelo de cesión.

b) Determinación de las nuevas infraestructuras de servicios y valoración económica de los mismos:

Se prevé el mantenimiento de las nuevas superficies de cesión que, en suma, alcanzan los 1332 m<sup>2</sup>. Se estima un coste anual por metro cuadrado de 0,45 €. Lo que arrojaría un total de 599,40 €/año. El mantenimiento del aparcamiento de Santa Cruz y el aparcamiento con acceso público correrá a cargo de la promotora del Plan por lo que no se genera gastos de mantenimiento por estos conceptos.

c) Ingresos.-

Varios ingresos recurrentes se identifican. Por el IBI del producto inmobiliario que se prevé de nueva implantación se obtendría atendiendo a un valor estimado de (960 x 9.165 =) 8.798.400 €

De acuerdo con la norma foral 42/1989 del IBI, el tipo del impuesto es de 0,3 % lo que arroja unos ingresos anuales de 26.395 €/año.

Aún sin tener en cuenta otros ingresos recurrentes como el IAE, queda demostrado que los ingresos obtenidos son suficientes para sufragar los costes de las infraestructuras previstas de nueva implantación.

d) Impacto de la actuación

El impacto de la actuación, teniendo en cuenta la rentabilidad social de la empresa en cuanto a mantenimiento de puestos de trabajo y creación de riqueza puede calificarse como asumible, dado que la ejecución se financia desde la misma ZI7.

Se ha de tener en cuenta que la totalidad de las infraestructuras públicas ya están ejecutadas por lo que el incremento de costes de mantenimiento será casi nulo, y que las nuevas infraestructuras correrán a cargo de la iniciativa privada.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 539584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D442B118E323EA9E24C5213C582A523404464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://udaleriogotza.araba.eus/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=23&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C2043552544F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

F.- MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO Y PROPUESTA DE INFORME.-

F.1. INTRODUCCIÓN.

I.- La Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres establece, en su artículo 18.1, que «los poderes públicos vascos han de tener en cuenta de manera activa el objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración y aplicación de las normas, así como de los planes, programas y otros instrumentos de formulación de políticas públicas, de los programas subvencionales y de los actos administrativos».

Con el fin de que dicho mandato se pueda hacer efectivo en los departamentos, organismos autónomos y entes públicos dependientes de las administraciones públicas vascas o vinculados a ellas la Ley 4/2005 prevé, en sus artículos 19 a 22, un procedimiento que consta principalmente de cuatro trámites:

- a) La realización de una evaluación previa del impacto en función del género por parte del órgano que promueve la norma (artículo 19).
- b) La incorporación, en función de dicha evaluación, de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres, que ha de llevar cabo el mismo órgano (artículo 20).
- c) La emisión, por parte de Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer, de un informe de verificación de la corrección de los dos trámites anteriores (artículo 21).
- d) La elaboración, por parte del órgano promotor de la norma, de una memoria explicativa de los trámites anteriores y la constancia de su realización en el documento final (artículo 22).

II.- El Art. 19.2 Ley 4/2005 señala que el Gobierno Vasco ha de aprobar, a propuesta de Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer, normas o directrices en las que se indiquen las pautas que se deberán seguir para la realización de la evaluación previa del impacto y el resto de los trámites previstos en los Arts. 19 a 22, así como las normas o actos administrativos que quedan excluidos de la necesidad de realizar tales trámites.

Con el objeto de dar respuesta a ese mandato por lo que respecta al ámbito de la Administración General de la Comunidad Autónoma, sus organismos autónomos y los entes públicos adscritos o vinculados a aquélla, se aprobaron por el Consejo de Gobierno, en su sesión celebrada el día 21 de agosto de 2012, las Directrices para la realización previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar las desigualdades y promover la igualdad de mujeres y



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D442B118E323EA9E24C5213C582A52340464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://valeregota.araba.eus/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#0C0C4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.2=#0C0C5041424C4F, SERIALNUMBER=IDCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

hombres (Resolución 40/2012, de 21 de agosto, que acuerda la publicación en el BOPV n.º 187 de 25 de septiembre de 2012).

**III.-** La Directriz Primera define las circunstancias y supuestos de aplicación, como sigue:

Los proyectos de disposiciones de carácter general, a saber, proyectos de normas jurídicas con rango de ley o de reglamento, han de ir acompañados del Informe de Impacto en Función del Género, con excepción de los siguientes:

- a) Aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres sea nula o mínima, entre los cuales se incluirán en todo caso los proyectos que no afecten a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos o ciudadanas.  
En este caso el órgano competente para elaborar la norma deberá emitir, en lugar del Informe de Impacto en Función del Género, un informe donde se justifique debidamente la ausencia de relevancia desde el punto de vista del género, en los términos previstos en el anexo II a estas directrices, y Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer a su vez habrá de evacuar su correspondiente informe de verificación.
- b) Los que tengan un carácter esencialmente organizativo, en particular:
  - i.- Los decretos de estructura orgánica y funcional.
  - ii.- Los proyectos que regulan la creación, organización y funcionamiento de órganos consultivos, de asesoramiento, investigación y coordinación compuestos exclusivamente por personal de las administraciones públicas.
  - iii.- Los proyectos de creación u ordenación de registros administrativos.
- c) Aquellos cuyo objeto sea refundir normas ya vigentes.
- d) Los que tengan como objeto modificar otras normas ya vigentes, a menos que la modificación resulte sustancial por lo que respecta a la situación de mujeres y hombres.

Quedan eximidos de elaboración de informe de impacto en función del género las modificaciones de disposiciones que no tengan carácter sustancial en relación a la situación de las mujeres y hombres. Y aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género. En este último supuesto, si bien, deberá acompañarse un informe donde se justifique debidamente la ausencia de relevancia.

Si bien el presente proyecto de Plan Especial, es evidente que el mismo tiene un efecto mínimo desde el punto de vista de la perspectiva de género.

**IV.-** En este sentido y siguiendo las directrices y pautas aprobadas a nivel autonómico para la evaluación del impacto de género y sus anexos, se realiza la siguiente propuesta de informe. -



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D-442B118E323EA9E24C5213C582A523404464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://valerlogotiza.araba.es/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=23&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#OC4E495354414C20435552544F, OID.2.5.4.2=#OC0C05041424C4F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

F.2. INFORME.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO

1.– Indicar la denominación del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:

Plan Especial de Ordenación Urbana de la Zona industrial Z.I.7 JEZ del Plan General de Ordenación Urbana de Llodio.

2.– Indicar el Departamento y la Dirección que lo promueve:

Ayuntamiento de Llodio. Álava.

3.– Señalar, en su caso, otras normas, planes, etc. relacionados con el proyecto o propuesta:

Plan General de Ordenación urbana de Llodio.  
(aprobación definitiva mediante Orden Foral 157/1995, de 2 de marzo, y publicada en el BOTHA de 20 de marzo de 1995. Documento que entró en vigor a su publicación en el BOTHA nº 127, de 20/03/1995)

4.– Exponer los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:

Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana con la alteración puntual de las determinaciones de la ordenación pormenorizada para posibilitar la implantación de nuevas edificaciones y previsión de las superficies públicas de cesión.

5.- Exponer los objetivos para promover la igualdad de mujeres y hombres:

Eliminación del riesgo de inseguridad derivado de los siguientes factores:

Tejido urbano sin uso y con aspecto de abandono, concediendo a los espacios que se destinan a uso público, una configuración que elimine los riesgos derivados de su falta de utilización efectiva.

Creación y diseño de unos espacios y una ordenación urbana que resulten adecuados para hacer más confortable el trabajo productivo y, sobre todo, la vida cotidiana, sin olvidar la creación de unos espacios más seguros y unos entornos más agradables para la vida en sociedad. Construyendo una ordenación urbanística que permita elaborar proyectos de convivencia y modos de vida equilibrados, más justos y solidarios.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D-442B118E323EA9E24C5213C582A52340464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://valeriegotiza.araba.es/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=-2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#OCOC4E495354414C204355254F, OID.2.5.4.2=#OCOC4E495354414C204355254F, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

6.- ¿Se prevé que la presencia de mujeres y hombres en los beneficios o resultados derivados de la futura norma contribuya a la disminución de las desigualdades en el sector?

Sí: La propuesta de ordenación planteada promueve la implantación de usos urbanísticos más acordes con las necesidades del mercado que permitirán activar la zona y la implantación de proyectos de interés público que generarán puestos de trabajo. Se crearán espacios al servicio de los ciudadanos, con dotaciones que permitirán el desarrollo de la vida cotidiana. Se generarán espacios más seguros para el tránsito en el barrio, contribuyendo a la igualdad en la utilización del espacio.

7.- ¿Se prevé que la futura norma produzca la eliminación o, al menos, la disminución de las desigualdades en cuanto al acceso a los recursos?

Sí: Facilitando la visibilidad de las mujeres en un entorno laboral más accesible.

8.- ¿Se garantiza el cumplimiento de las normas y otros instrumentos jurídicos dirigidos a evitar la discriminación y promover la igualdad y se prevé una mejora de las mismas?

Sí: en materia de accesibilidad, de condiciones de movilidad.

MEDIDAS PARA ELIMINAR LAS DESIGUALDADES Y PROMOVER LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES

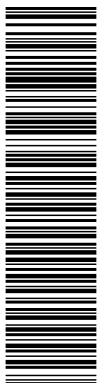
9.- ¿Se ha incluido en el texto del proyecto de norma alguna medida para promover la incorporación de la perspectiva de género?

Sí: Incorporando la igualdad de mujeres y hombres como principio.  
Haciendo o promoviendo el uso no sexista del lenguaje.

10.- ¿Se ha incluido en el texto del proyecto de norma alguna medida para promover la participación equilibrada de mujeres y hombres?

Sí: en el proceso de exposición pública que garantiza la participación ciudadana.

DOCUMENTO Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_Z17_JEZ_FEBRERO_2022BEMEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>3269</b> , Fecha de entrada: <b>09/03/2022 13:11:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>55SVQ-3VV43-OGOVE</b> Página 50 de 51	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 535584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D-442B118E323EAE24C5213C582A52340464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://udaleriotza.araba.es/portal/verificarDocumentos.do?pes\_cod=2&ent\_id=2&idioma=1 Firmado por: 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#OC4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.4=#OC4E495354414C2043552544F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

## G.- EVALUACIÓN DE IMPACTO LINGÜÍSTICO.-

El Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi, viene a desarrollar las previsiones contenidas en la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, relativas al fomento del euskera por parte de las entidades locales.

Así, en su artículo 50, dispone que:

- “Artículo 50. – Planes y proyectos objeto de evaluación.*
- 1.– Todos los municipios deberán realizar la evaluación del impacto lingüístico de los siguientes planes y proyectos, así como de sus modificaciones sustanciales, cuando estos tengan efectos en el uso del euskera.*
- a) Planes:*
    - Planes generales de ordenación urbana.*
    - Plan de compatibilización de planeamiento general.*
    - Plan de sectorización.*
    - Normas subsidiarias del planeamiento.*
    - Planes parciales.*
    - Planes especiales de ordenación urbana.*
    - Planes de turismo.*
  - b) Proyectos:*
    - Proyectos de construcción de grandes superficies comerciales.*
    - Proyectos de construcción de polígonos industriales y parques tecnológicos.*
- 2.– Además de los contenidos en la lista anterior, se deberán evaluar todos los planes y proyectos que puedan afectar al uso del euskera dentro de sus espacios vitales o «arnasguneak»”.*

Por tanto, el presente Plan Especial estaría sometido a la realización de dicha evaluación de impacto lingüístico.

El artículo 51 siguiente del mismo Decreto 179/2019 dice lo siguiente:

- “Artículo 51.– Supuestos excluidos de la evaluación.*
- 1.– No procede la evaluación del impacto lingüístico en los casos de:*
- a) Modificaciones no sustanciales de planes o proyectos.*
  - b) Aprobación de planes y autorización o habilitación de proyectos con nulo impacto lingüístico.*
  - c) Proyectos que deriven de un plan que hubiera sido sometido previamente a evaluación lingüística.*



DOCUMENTO Documento por Defecto: 005 2021-01_PEOU_ZIT_JEZ_FEBRERO _2022BMEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>3269</b> , Fecha de entrada: <b>09/03/2022 13:11</b> <b>:00</b>	
OTROS DATOS Código para validación: <b>55SVQ-3VV43-OGOVE</b> Página 51 de 51	FIRMAS	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 539584 55SVQ-3VV43-OGOVE 20D442B118E323EA9E24C5213C582A52340464E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://udaleriogotza.araba.eus/portal/verificarDocumentos.do?pes\\_cod=-2&ent\\_id=2&idioma=1](https://udaleriogotza.araba.eus/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=1) Firmado por : 1. CN=NISTAL CURTO PABLO - 14936985A, OID.2.5.4.4=#OC0C4E495354414C2043552544F, OID.2.5.4.2=#OC0C05041424C4F, SERIALNUMBER=DCES-14936985A, C=ES () el 09/03/2022 13:11:16.

Padre Lojendio 5, 2ºD-D. 48008 Bilbao | +34 944 159 488  
pnistal@coavn.org | www.nistalarquitectos.com

*2.- En el expediente sustantivo correspondiente a la aprobación, autorización o habilitación de los planes y proyectos que incurrieran en alguna de las causas indicadas en el párrafo precedente, se hará constar dicho extremo en un informe que se incorporará a dicho expediente”.*

La implantación de una actividad nueva generadora de empleo y la formación ligada a la actividad que se pretende implantar como complemento implica la atracción de población joven, por lo general, más habituada y formada en el uso del euskera por lo que este plan y las modificaciones que introduce en la ordenación pormenorizada genera un impacto positivo en el uso del euskera.

Procederá la elaboración del correspondiente informe a incluir en el expediente de tramitación del presente Plan Especial que determine su beneficioso efecto lingüístico.

En Bilbao a 25 de febrero de 2022.

  
PABLO NISTAL CURTO  
arquitecto  
www.nistalarquitectos.com

Fdo.- Pablo Nistal Curto  
Arquitecto

Fdo.- Sergio Tejedor Abad  
Abogado

Fdo. Fulgencio Gutiérrez-Solana  
Abogado