



**MODIFICACIÓN PUNTUAL 2ª MP 15 DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO UE 11 CASTILLA MUNIBE**



# INDICE

<b>A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA</b>	<b>1</b>
A.1. INTRODUCCIÓN	1
A.2. ANTECEDENTES	1
A.3. FORMULACIÓN, OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	3
A.4. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS	6
A.5. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL SEGÚN PLAN GENERAL VIGENTE	6
A.6. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN	11
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 11 A MUNIBE	12
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 11 B CASTILLA	12
A.7. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	16
A.8. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	16
A.9. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	17
A.10. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y OTROS ASPECTOS SECTORIALES	18
PLANEAMIENTO TERRITORIAL	18
SUELOS CONTAMINADOS	19
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	19
REDES DE TELECOMUNICACIONES	20
OTROS ASPECTOS	20
A.11. CUESTIONES TRANSVERSALES	20
ACCESIBILIDAD	20
IGUALDAD Y PERSPECTIVA DE GÉNERO	21
NORMALIZACIÓN DEL USO DEL EUSKERA	22
PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	22
<b>B. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>	<b>23</b>
B.1. UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 11 A MUNIBE	23
DELIMITACIÓN	23
MEMORIA DESCRIPTIVA	23
ESTÁNDARES LEGALES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	23
FICHA DE ÁMBITO	25
PLANOS	29
B.2. UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 11 B CASTILLA	31
DELIMITACIÓN	31
MEMORIA DESCRIPTIVA	31
ESTÁNDARES LEGALES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	34
FICHA DE ÁMBITO	36
PLANOS	40
<b>ANEXOS</b>	<b>41</b>
ANEXO I "INFORME SOBRE LOS POSIBLES USOS EN EL CENTRO COMERCIAL DE LOS FUEROS" REDACTADO POR IKEI	43
ANEXO II "ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA UE 11 CASTILLA-MUNIBE" REDACTADO POR ONDOAN, S. COOP.	45
ANEXO III "INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA UE 11 CASTILLA-MUNIBE" REDACTADO POR ONDOAN, S. COOP.	47
ANEXO IV DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BARAKALDO REFERIDA A LA UE-11 «CASTILLA-MUNIBE»	49
ANEXO V RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN AMBIENTAL DE 7 DE MAYO DE 2018 POR LA QUE SE FORMULA EL "INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, REFERIDA A LA UE-11 "CASTILLA-MUNIBE" PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE BARAKALDO"	51
ANEXO VI SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS PLANOS EN LOS QUE SE REPRESENTAN LAS LÍNEAS DE NIVEL DE LAS SUPERFICIES LIMITADORAS DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE BILBAO QUE AFECTAN AL ÁMBITO	53
<b>C. ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	<b>55</b>
C.1. UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 11 A MUNIBE	55
MEMORIA DESCRIPTIVA	55
NORMATIVA URBANÍSTICA	57
DIRECTRICES ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	59
ESTUDIO VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	59
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES Y ESTÁNDARES LEGALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	59
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y OTROS ASPECTOS SECTORIALES	60
PLANOS	60
C.2. UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 11 B CASTILLA	63
MEMORIA DESCRIPTIVA	63
NORMATIVA URBANÍSTICA	67
DIRECTRICES ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	71
ESTUDIO VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	71
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES Y ESTÁNDARES LEGALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	72
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y OTROS ASPECTOS SECTORIALES	72
PLANOS	73
<b>D. RESUMEN EJECUTIVO</b>	<b>75</b>
D.1 PLAN GENERAL VIGENTE	75
D.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL MODIFICADA	79
D.3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA	91



## **MODIFICACIÓN PUNTUAL 2ª MP 15 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO UE 11 CASTILLA MUNIBE**

**MEMORIA (APROBACIÓN INICIAL AGOSTO 2019)**

### **A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

#### **A.1. INTRODUCCIÓN**

Anulado el acuerdo de aprobación definitiva de la “Modificación Puntual MP 13 para la Rectificación aclaratoria y desarrollo del PGOU de Barakaldo relativos al U.E.-11, CASTILLA-MUNIBE”, según Sentencia del Tribunal Supremo de la Sala de lo Contencioso Administrativo del 4 de Mayo de 2015 por inobservancia de las exigencias legales dispuestas en materia ambiental que resultan de aplicación, procede la elaboración y tramitación de una nueva Modificación de Plan General, al entender que, tal y como se indicaba en aquélla, no corresponde a un Estudio de Detalle la necesaria distribución de usos por plantas en la edificación del subámbito de Castilla, según se prevé en el Plan General vigente, y que la solución vía Plan Especial había resultado desautorizada por el Tribunal Supremo.

A estos efectos, y tal y como se cita en el apartado de antecedentes, según Decreto de Alcaldía del 4 de julio de 2018 se procedió a adjudicar la contratación a la empresa ESTUDIO ALBIA, S.L. el contrato para la redacción de la Modificación Puntual MP 15 del Plan General de Ordenación Urbana, referido al ámbito UE 11 Castilla-Munibe, documento del que se hace entrega de acuerdo a los criterios mantenidos durante su elaboración, y que resulta posteriormente objeto de reflexión y corrección por el Servicio Municipal de Urbanismo dando lugar al documento definitivo que se tramita.

El presente documento constituye en consecuencia la Modificación Puntual Segunda del Plan General de Ordenación Urbana de BARAKALDO MP 15 relativa al ámbito UE 11 CASTILLA MUNIBE. El ámbito de la Modificación tiene una superficie total de 6 997,93 m<sup>2</sup>.

#### **A.2. ANTECEDENTES**

- 27/09/2001 Aprobación Definitiva según Acuerdo del Ayuntamiento Pleno del Plan Especial de Ordenación y Usos “U.E.-11, Castilla-Munibe” (BOB nº 213 de 07/11/2001).
- 26/06/2009 Sentencia del Tribunal Supremo de la Sala de lo Contencioso Administrativo por la que se anulan los acuerdos de aprobación definitiva de dicho Plan Especial, por no ser conformes con el ordenamiento jurídico, y del Proyecto de Reparcelación de la Unidad 11 B a resultas de la anulación del Plan Especial, pudiendo resumir como motivos de la anulación que debió tramitarse un Estudio de Detalle, tal como señala el Plan General, y no un Plan Especial, y la disconformidad de dicho Plan Especial con el "modelo general de rehabilitación comercial que respecto a dicho ámbito ya había trazado el Plan General", lo que afecta a su estructura fundamental modificándola,

contraviniendo lo dispuesto al respecto en los apartados 2 y 3 del artículo 83 de Reglamento de Planeamiento.

10/11/2010 Aprobación Definitiva según Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de la Modificación Puntual MP 13 para la Rectificación aclaratoria y desarrollo del PGOU de Barakaldo relativos al U.E.-11, CASTILLA-MUNIBE (BOB nº 53 de 17/03/2011).

04/05/2015 Sentencia del Tribunal Supremo de la Sala de lo Contencioso Administrativo por la que se anulan los acuerdos de aprobación definitiva de la 13ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, relativa al ámbito UE 11 Castilla-Munibe, por inobservancia de las exigencias legales dispuestas en materia ambiental que resultan de aplicación.

Con posterioridad a la sentencia citada los servicios técnicos municipales elaboraron un documento para regularizar la situación urbanística que no fue finalmente tramitado.

03/08/2016 Decreto de Alcaldía por el que se incoa el procedimiento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del ámbito UE 11 Castilla-Munibe, disponiendo la elaboración del documento y su publicación en la web municipal, lo que unido a la intervención del Consejo Asesor de Planeamiento y a las preceptivas exposiciones públicas, constituye un adecuado programa de participación acorde con el alcance de la modificación.

29/12/2016 Decreto de Alcaldía por el que se adjudica a la empresa KIMAR, Consultores Ambientales, S.L. el contrato para la redacción de los documentos correspondientes a la Evaluación Ambiental Estratégica en relación a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana que afecta a la UE 11 Castilla-Munibe. El 02/03/2017 la empresa KIMAR, Consultores Ambientales, S.L. hace entrega del documento.

29/12/2016 Decreto de Alcaldía por el que se adjudica a la empresa IKEI, S.A. el contrato para la Asistencia Técnica sobre diagnóstico y alternativas para el Centro Comercial Los Fueros Bulevar. El 24/03/2017 la empresa IKEI, S.A. hace entrega del documento.

29/12/2016 Decreto de Alcaldía por el que se adjudica a la empresa ONDOAN, S. COOP. el contrato para la redacción de documentos relativos a la Viabilidad Económica Financiera y el Informe de Sostenibilidad Económica en relación a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana que afecta a la UE 11 Castilla-Munibe. El 12/02/2018 la empresa ONDOAN, S. COOP. hace entrega del documento.

15/11/2017 Solicitud al Gobierno Vasco y a la Diputación Foral de Bizkaia de información sobre riesgos existentes y los condicionantes medioambientales, de protección del patrimonio cultural y del medio natural que deban ser respetados por la ordenación a que se refiere el artículo 90.1 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo (LvSU). El 19/12/2017 se recibe al respecto informe del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del



Gobierno Vasco con relación de los Instrumentos de Ordenación del Territorio a considerar en su redacción. No se acusa respuesta de la Diputación Foral de Bizkaia.

- 30/11/2017 Remisión de comunicaciones al Ministerio de Industria, Energía y Turismo, y al Ministerio de Fomento, de la intención de proceder a la modificación de planeamiento propuesta, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sectorial sobre telecomunicaciones, y servidumbres aeronáuticas actualmente vigentes. Se reciben informes de respuestas con las consideraciones sectoriales a considerar en la nueva ordenación de fechas 24/01/2018 (telecomunicaciones) y 26/03/2018 (servidumbres aeronáuticas).
- 30/11/2017 Solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada a la Dirección de Administración Ambiental del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.
- 30/01/2018 Comunicación de la Dirección de Administración Ambiental sobre consulta a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas que relaciona (Dirección de Patrimonio Cultural y Dirección de Salud Pública y Adicciones del Gobierno Vasco).
- 08/05/2018 Recepción de la Resolución del Director de Administración Ambiental de 7 de mayo de 2018 por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico.
- 04/07/2018 Decreto de Alcaldía por el que se adjudica a la empresa ESTUDIO ALBIA, S.L. el contrato para la redacción de la Modificación Puntual MP 15 del Plan General de Ordenación Urbana, referido al ámbito UE 11 Castilla-Munibe. El 12/12/2018 la empresa ESTUDIO ALBIA, S.L. hace entrega del documento.

### **A.3. FORMULACIÓN, OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA**

Según la Sentencia del Tribunal Supremo de la Sala de lo Contencioso Administrativo del 26/06/2009 por la que se anula el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial, el motivo que justifica su invalidez como instrumento de desarrollo del ámbito radicaba en que se optó por tramitar un Plan Especial, en lugar del Estudio de Detalle previsto en el Plan General, Plan Especial que resulta contradictorio con las directrices esenciales del Plan General que no preveía en el ámbito una actuación comercial de la dimensión del que se proyecta sino otra menor de posible desarrollo mediante Estudio de Detalle. Los Planes Especiales no deben contradecir, sustituir o deformar la ordenación global e integral establecida en el Plan General, lo que sucede con el Plan Especial que modifica el modelo de ciudad que se proyectaba respecto del comercio en la zona del centro, ratificando como determinación de orden estructural el modelo de ciudad, que afecta a la estrategia de la evolución urbana, que el artículo 53 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo (LvSU) incluye como tal en su apartado 1-a), lo que únicamente puede alterarse mediante una Modificación del Plan General.

Se propone en consecuencia la redacción y tramitación de la presente Modificación Puntual del Plan General, cuyo objeto principal será definir el modelo pretendido para la instalación prevista en el subámbito de Castilla, redefiniendo su uso característico y su compatibilidad con otros usos, manteniendo las demás determinaciones estructurales del Plan General vigente, e incluir la ordenación pormenorizada conforme a la prevista por el Plan Especial anulado en su día, a fin de integrar el edificio existente resultante de aquella ordenación, lo que redundará en mejorar la seguridad jurídica de la ordenación adoptada. En este sentido interesa recordar la respuesta al Recurso de Casación Num.: 4561/2011 del 07/11/2012, en la que, en referencia a la posibilidad de entender que la aprobación de una Modificación del Plan tenga el propósito de burlar el cumplimiento de la Sentencia, no sólo no lo considera de ese modo sino que indica que "Se hace ahora lo que debió hacerse entonces, a saber, proporcionar desde el planeamiento general la cobertura normativa suficiente para que el posterior desarrollo encuentre su perfecto acomodo en el Plan General".

Las determinaciones estructurales motivo de reajuste que se proponen se refieren fundamentalmente a:

- La estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo, mediante la definición del modelo de ciudad adoptado en lo que se refiere a la dimensión de la actuación comercial que se pretende, lo que constituye determinación de ordenación urbanística estructural con rango jerárquico propio del planeamiento general según artículos 53.1 a) y 58 LvSU.
- La fijación de los usos característicos y los usos compatibles que se prevén, con indicación del porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a estos últimos, determinación de ordenación urbanística estructural con rango jerárquico propio del planeamiento general según artículos 53.2 c) y 58 LvSU.
- La fijación de la edificabilidad urbanística del ámbito para cada uno de los usos característicos individualmente considerados, determinación de ordenación urbanística estructural con rango jerárquico propio del planeamiento general según artículos 53.2 c) y 58 LvSU.

No se produce alteración alguna en el resto de las determinaciones estructurales contenidas en el planeamiento general vigente.

El Plan Especial dividía la Unidad de Ejecución en dos unidades, 11A Munibe y 11B Castilla, lo que dio lugar a dos reparcelaciones, siendo firme la 11A Munibe (aprobado definitivamente en sesión número 37 de la Comisión Municipal de Gobierno celebrada el 29 de Noviembre de 2002, con publicación en BOB número 243 del 20 de Diciembre del mismo año). Se mantiene por este motivo la división del ámbito en dos unidades de ejecución, correspondientes a las zonas de Castilla y Munibe de forma individualizada.

Por tratarse de un instrumento que se incorpora al PGOU vigente, se mantiene la nomenclatura del mismo, sin adaptación a las denominaciones actualmente vigentes ('Aprov. M2C' y 'Aprovechamiento lucrativo total' por 'edificabilidad urbanística' o 'Aprovechamiento medio' por 'Media de edificabilidad ponderada').



El artículo 87 LvSU dispone el deber de elaboración de avances que definan los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación a establecer y que sirvan de orientación para la redacción de dichos planes cuando se pretenda la primera elaboración del plan general o cuando se proyecte la revisión total o parcial de uno vigente, lo que se señala con carácter potestativo en los supuestos de modificación. No se tramita avance en este caso al considerar que las modificaciones propuestas no alteran los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación vigente, ni afectan a la estructura general del territorio ni al modelo territorial establecido en la misma.

Se estima que la alteración de la ordenación que se propone no supone por sí misma o en unión con otras alteraciones anteriores afección a los supuestos a que se refiere el artículo 33 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes en Desarrollo de la Ley 2/2006 o los incluidos en el artículo 1.00.07.3 y 4 de la Normativa General del Plan General que regulan los criterios para su revisión integral.

De acuerdo con lo indicado con anterioridad y lo dispuesto en el artículo 2.01.05-3 del PGOU en relación con los elementos contenidos en las Fichas de Ámbitos considerados como estructurantes cuya variación exigirá el trámite de Modificación del Plan General, y teniendo en cuenta el carácter de las determinaciones objeto de alteración señaladas en el artículo 53 LvSU como determinaciones de la ordenación urbanística estructural, se considera procedente la figura de Modificación Puntual del Plan General de acuerdo con su rango jerárquico a que se refiere el artículo 58 LvSU. En este sentido, tanto el artículo 1.00.07-2 del PGOU como el 104 LvSU remiten para su tramitación y aprobación al mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones, esto es, a lo establecido en los artículos 90 y 91 LvSU para la tramitación y aprobación del Plan General.

Se formula en virtud de la previsión al respecto contenida en el artículo 84 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo (LvSU).

El documento contiene también la ordenación pormenorizada de los dos ámbitos que define, UE 11A Munibe y UE 11B Castilla, que coincide con carácter general en sus determinaciones con las establecidas en el Plan Especial de Ordenación y Usos "U.E.-11, Castilla-Munibe", que dio lugar a la edificación actualmente existente, disponiendo pormenorizadamente para la UE 11B Castilla la distribución espacial en su interior de los usos característicos conforme a los criterios al respecto establecidos en la ordenación estructural. Debe tenerse en cuenta que si bien el PGOU define la ordenación pormenorizada del ámbito y permite su ajuste a través de un Estudio de Detalle, la complejidad del subámbito de Castilla en cuanto a rasantes, dificulta la aplicación de la ordenanza "OR-1 Edificación de Alineación Viaria" en cuanto a la combinación de usos residenciales, terciarios y equipamentales en las distintas plantas resultantes, lo que se resuelve con la incorporación de las determinaciones del planeamiento pormenorizado en el sentido indicado.

La consolidación en el planeamiento general del equipamiento privado de la red de sistemas locales resultante de la presente modificación supondrá una mejora general de las dotaciones privadas. La definición de la compatibilidad de usos, en consonancia con las

recomendaciones explicitadas en los trabajos realizados por la consultora IKEI para el Plan Estratégico Comercial “Barakaldo 2017” y en el “Informe sobre los posibles usos en el Centro Comercial de los Fueros”, mejorará automáticamente el estándar dotacional, dotando de mayor seguridad jurídica a la implantación del equipamiento.

Se traslada asimismo al plano de Alineaciones y Calificación Pormenorizada la alineación de la edificación existente según se señala en el Plan Especial, que afecta a la forma cóncava que pasa a convexa de la esquina formada por las calles Arrandi y Pormetxeta, con mayor ocupación de la acera, lo que se compensa con la nueva ubicación de las zonas verdes y espacios libres que constituyen la actual calle El Castillo y suponen mayor dotación en este sentido. La ordenación pormenorizada del ámbito de estudio lo categoriza como suelo urbano consolidado conforme a lo dispuesto en los artículos 56-c y 61 LvSU.

Tal y como dispone el artículo 103 LvSU, y a fin de identificar y distinguir expresamente las determinaciones de orden estructural respecto de las de orden pormenorizado el documento se estructura en dos partes diferenciadas, la Ordenación Estructural y la Ordenación Pormenorizada que contienen las determinaciones que respectivamente corresponden a su rango jerárquico propio del planeamiento general o de desarrollo.

#### **A.4. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS**

La totalidad del ámbito de la modificación constituye un suelo urbano consolidado por la urbanización. Para el desarrollo de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Barakaldo se han considerado dos alternativas. La Alternativa 0 que sería la no actuación y la Alternativa 1 que implica la necesidad de que el planeamiento urbanístico cumpla con el fallo de la sentencia de la Sala Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo de 04/05/2015 y asuma la realidad del ámbito al amparo de la vigente legislación de suelo y urbanismo.

Las dos alternativas tienen el mismo efecto sobre el medio ambiente ya que ninguna de ellas se plantea actuación edificatoria de nueva planta. Todo ello, se deriva del Documento Ambiental Estratégico, cuyo desarrollo corrió a cargo de KIMAR, Consultores Ambientales S.L.

Resulta evidente, a la vista de lo expuesto en el presente documento, que la Alternativa 0 resulta inviable al no acatar la sentencia del TS y que por lo tanto, la Alternativa 1 es la única viable.

#### **A.5. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL SEGÚN PLAN GENERAL VIGENTE**

Tal y como señala en su artículo 2.01.05-3, las determinaciones de ordenación estructural del Plan General vigente para el área de referencia son las contenidas en la Ficha de Ámbito UE 11 CASTILLA - MUNIBE que se incluye a continuación:



## FICHA DE AMBITO

SUELO URBANO: UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 11

CASTILLA - MUNIBE



Uso característico: ..... RESIDENCIAL

Superficie Total: ..... 6.860 m<sup>2</sup>s

Edificabilidad Bruta: ..... 3,84 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento Medio: .... 3,12 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>

Tipo de ordenación: ..... IMPUESTA

Instrumento de Desarrollo: .... ESTUDIO DE DETALLE

Sistema de Actuación: ..... COOPERACIÓN

Etapa: ..... SEGUNDO CUATRIENIO

**UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 11 CASTILLA – MUNIBE**

CLASE DE SUELO	CALIF. GLOBAL	SUP. M2S	CALIF. PORMEN.	SUP. M2S	ORD. DE APLICACIÓN	APROV. M2C	Nº VIV.
Sist. General	Comunic.	433					
	<b>Total S.G.</b>	<b>433</b>					
Suelo Urbano	<b>Residencial</b>	<b>6.427</b>	Comunic.	476			
			ZZVV y EELL	1.362			
			Resid. Colect.	330	OR-2 <sup>1</sup>	1.518	13
			Resid. Colect.	4.259	Ambito	24.859	77
<b>TOTALES</b>		<b>6.860</b>				<b>26.377</b>	<b>90</b>

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL: 26.377 m2c

EDIFICABILIDAD BRUTA (INC. S.G.): 3,84 m2c/m2s

DENSIDAD NETA GLOBAL (EXC. S.G.): No relevante

APROVECHAMIENTO MEDIO: 3,12 M2/M2

**COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN (CENTRO - SANTA TERESA):**

	ESTE	OESTE
Residencial Colectivo:	0,65	0,40
Residencial de Protección Pública:	0,22	0,22
No residencial planta baja:	1	0,66
No residencial resto plantas:	0,70	0,33
Equipamiento Privado:	0,35	0,2
Aparcamiento:	0,30	0,2



## UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 11 CASTILLA-MUNIBE

### 1. Localización:

Constituye una unidad de ejecución discontinua. Uno de los sub-ámbitos, Munibe, se encuentra delimitado por la calle Munibe, Ferrerías Olea y Arcipreste de Hita. El otro sub-ámbito, Castilla, se encuentra en la confluencia de las calles Portu y Róntegui.

### 2. Objeto:

En el caso del sub-ámbito de Munibe se pretende dar una respuesta arquitectónica de cierre de edificación al testero que presenta el grupo San Fernando. Se consigue asimismo dotar de una buena comunicación a la calle interior San Fernando. Como elemento añadido una pequeña zona verde que mejora considerablemente el área libre del interior del grupo.

En el caso del sub-ámbito, se pretende reformar una parte sustancial de una manzana cuya situación estratégica dentro del área central, justifica una operación que combine el uso residencial y el comercial.

### 3. Directrices de Ordenación:

Para el sub-ámbito de Munibe se vincula la Ordenanza OR-1<sup>2</sup>. Para el sub-ámbito de Castilla se redactará un Estudio de Detalle.

### 4. Grado de Vinculación:

Régimen general de vinculación de ámbito y concreciones de las directrices de ordenación.

### 5. Cesiones Obligatorias:

Se cederán todos los sistemas locales calificados una vez urbanizados.

### 6. Cargas de Urbanización:

La urbanización de todos los sistemas locales de cesión.

Se trata de una unidad de ejecución discontinua formada por dos subámbitos denominados Castilla y Munibe.

El subámbito de Munibe se vincula en la ficha del ámbito a la ordenanza OR-1 Grado 2 en su apartado de "Directrices de Ordenación" y OR-2 Grado 1 en su cuadro de calificaciones y aprovechamientos. Existe por tanto una aparente contradicción en el Plan General en cuanto a la ordenanza que establece su régimen urbanístico.

Para el subámbito de Castilla el apartado "Directrices de Ordenación" de la ficha de ámbito indica la necesidad de un Estudio de Detalle, y en su cuadro de calificaciones y aprovechamientos establece como ordenanza de aplicación la de "Ámbito", indicando con ello que es el instrumento de desarrollo al que corresponde su ordenación. Es indubitado que el Estudio de Detalle puede señalar las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes en la manzana, lo que junto a la edificabilidad señalada por el Plan General permitiría definir el volumen físico a edificar. En cambio el Estudio de Detalle no podría, atendiendo a su función legal, cumplir la segunda misión que le asignaría el Plan General, la distribución de los usos previstos en el Plan General, residencial y comercial, en el interior del edificio, estableciendo los criterios para realizarlo en una edificación con geometría tan compleja como la posibilitada en el subámbito de Castilla, lo que en este caso resulta particularmente importante teniendo en cuenta las intensidades de ambos usos que se desprenden de la ficha de ámbito de la unidad.

El Plan General actualmente vigente incluye como "Objeto" de la Unidad de Ejecución en su ficha del ámbito la determinación de "reformular una parte sustancial de una manzana cuya situación estratégica dentro del área central justifica una operación que combine el uso residencial y el comercial", y para ello prevé un edificio de 24 859 m<sup>2</sup> construidos para 77 viviendas a levantar sobre 4 259 m<sup>2</sup> de suelo residencial.

Debe entenderse que dicha edificabilidad se debía destinar a los usos residencial y comercial, sin establecer el Plan las intensidades que corresponden a cada uno de ellos. Aumentando en un 30% el número de viviendas, lo que resultaba posible entonces en virtud de lo dispuesto en el Art. 4.06.11 de la Normativa del Plan General, con lo que ascendería a  $77 \times 1,30 = 100$  unidades, y con una media de 110 m<sup>2</sup>c por vivienda (viviendas grandes de aproximadamente 90 m<sup>2</sup> útiles), corresponderían 11 000 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial y 13 859 m<sup>2</sup>c para el comercial.

Según el cálculo realizado en el Plan General para la determinación del aprovechamiento medio de la unidad contenido en texto oculto en la ficha del ámbito, por lo que carece de valor normativo pero que es muy expresivo, su valor es  $(330 \times 0,66 + 1\ 188 \times 0,4 + 15\ 619 \times 1 + 9\ 240 \times 0,65) / 7\ 143 = 3,12$  m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo el no residencial en planta baja el uso adoptado como característico (coeficiente de homogeneización =1). Aunque existe un error en el cálculo al considerar 7 143 m<sup>2</sup> como superficie del ámbito en lugar de los 6 860 m<sup>2</sup> que se indican en la ficha, se observa que la previsión del Plan General para el subámbito Castilla es de 15 619 m<sup>2</sup> construidos de uso no residencial en planta baja, esto es, terciario, y 9 240 m<sup>2</sup> de residencial colectivo.

Aún quedando patente la voluntad del Plan General de diseñar para el subámbito de Castilla un edificio de carácter mixto Terciario Residencial con predominancia del primero, la presente modificación mantiene la determinación referida al uso mixto Terciario-



Residencial y la amplía diferenciando y estableciendo las intensidades que se asignan a cada uso, lo que no queda suficientemente definido en el planeamiento vigente, y el carácter de los usos característico y compatibles cuyo establecimiento se considera de interés, en conformidad con lo previsto en el Plan Estratégico Comercial “Barakaldo 2017” y en el “Informe sobre los posibles usos en el Centro Comercial de los Fueros”, realizados ambos por Ikei. Se asigna en consecuencia como uso característico del Centro Comercial el Terciario-Equipamiento Privado, entendido como uso mixto que combine el terciario con usos de equipamiento que, aunque de carácter privado, consistirán en actividades que, tal y como se define en el artículo 5.03.27 de la Normativa de Edificación y Usos del Plan General, estén destinadas a “satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de carácter primario para la sociedad, tales como defensa, administración, ocio, sanidad, asistencia social, educación, religión, etc”, con el afán de flexibilizar los usos permitidos a fin dinamizar el centro para conseguir que su actividad responda a los objetivos pretendidos.

#### A.6. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Encontrándose en este momento concluidos y en servicio los edificios resultantes de la ordenación objeto del Plan Especial de Ordenación y Usos “U.E.-11, Castilla-Munibe” en ambos subámbitos, que constan de viviendas y locales en Munibe y, viviendas, oficinas y una galería comercial en Castilla, con licencias de construcción y edificación firmes, y compatibles plenamente con las determinaciones del Plan General, las citadas sentencias por las que se procede a anular los acuerdos de aprobación definitiva de dicho Plan Especial y, posteriormente, de la 13ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, relativos al ámbito UE 11 Castilla-Munibe, obligan a completar la ordenación estructural y pormenorizada del Plan General fijando los usos característicos y la edificabilidad urbanística de cada uno de ellos individualmente considerados, así como el régimen de compatibilidad con otros que se consideren, de forma que se garantice la combinación del uso residencial con los usos terciarios y de equipamiento privado que se prevén.

Se trata por tanto de definir de manera precisa y con carácter estructural el modelo y dimensión de la instalación que se pretende en el espacio ocupado actualmente por el centro comercial de Los Fueros, como estrategia de la evolución urbana, fijando las intensidades de los usos característicos y compatibles en el edificio, especificando desde la ordenación pormenorizada su disposición en su interior y estableciendo las determinaciones que procedan a fin de regular su funcionalidad en relación con las ordenanzas generales del Plan y particularmente con la OR-1, actualmente de aplicación y prevista para edificación con ordenación de alineación a viales.

Por último, el Plan Especial dividía la Unidad de Ejecución en dos unidades, 11A Munibe y 11B Castilla, lo que ha dado lugar a dos reparcelaciones, siendo firme la 11A Munibe (aprobado definitivamente en sesión número 37 de la Comisión Municipal de Gobierno celebrada el 29 de Noviembre de 2002, con publicación en BOB número 243 del 20 de Diciembre del mismo año). Entendiendo por tanto posible y conveniente su división en ámbitos autónomos, se procede desde la ordenación estructural a su separación dando lugar a dos unidades de ejecución que denominaremos UE 11 A Munibe y UE 11 B Castilla, cuyas

determinaciones estructurales se incluyen en sendas Fichas de Ámbito siguiendo la nomenclatura del actual Plan General por tratarse de un instrumento que se incorpora al mismo, sin adaptación a las denominaciones actualmente vigente ('Aprov. M2C' y 'Aprovechamiento lucrativo total' por 'edificabilidad urbanística' o 'Aprovechamiento medio' por 'Media de edificabilidad ponderada').

#### UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 11 A MUNIBE

Se delimita por las calles Munibe, San Fernando y Arcipreste de Hita. Presenta una complicada relación con el entorno, formando parte de manzana incompleta cuya topografía presenta fuertes desniveles entre sus extremos. Su delimitación coincide con la del subámbito Munibe definido en el Plan General vigente, con una superficie de 1 380,20 m<sup>2</sup>.

En este ámbito las determinaciones del planeamiento vigente se entienden satisfactorias y suficientes, observándose únicamente necesaria su vinculación a una ordenanza general única resolviendo la duplicidad existente. En este sentido, y teniendo en cuenta la previsión para su desarrollo por Estudio de Detalle, se opta por referir la Ordenanza de Aplicación a "Ámbito", teniendo en cuenta su particular ubicación en la trama urbana y su topografía, que exige el remate de la manzana formada por una doble hilera de edificación perimetral, de reconocido interés con su inclusión en el Catálogo de Protección, que da lugar a la calle San Fernando y a un gran patio interior, que se suma al sistema local de espacios libres de uso público, en la esquina entre aquella y la calle Munibe. Se mantiene en el apartado de Directrices de Ordenación de la ficha, por su tipología en relación con la manzana a la que sirve de remate, la referencia a la Ordenanza OR-1 de Alineación Viaria, pero asignándola al Grado 1 propio de manzanas de edificación perimetral con patio de manzana, a fin de que sirva como guía orientativa para la ordenación y el establecimiento del residencial en vivienda colectiva como uso característico.

No se producen otras modificaciones y se incluye la ordenación pormenorizada con las alineaciones, rasantes, y altura de la edificación idénticas a las previstas en el Plan Especial anulado que sirvió para su materialización, tomando como referencia de compatibilidad de usos la correspondiente a la Ordenanza OR-1 que coincide plenamente con el régimen fijado en la Ordenanza OR-2 que se asignó en la ordenación pormenorizada anterior.

Con motivo de la separación en dos unidades se recalcula el Aprovechamiento Medio de la nueva unidad =  $(330 \cdot 1,65 + (1\,518 - 330) \cdot 1) / 1\,380,20 = 1,26 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , siendo el uso residencial colectivo el característico.

#### UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 11 B CASTILLA

Se encuentra en la confluencia de las calles Arrandí, Pormetxeta y Arrontegi en su confluencia con la Herriko Plaza. Presenta también una complicada relación con el entorno, formando parte de manzana incompleta cuya topografía presenta fuertes desniveles entre sus extremos. Su delimitación coincide aproximadamente con la del subámbito Castilla definido en el Plan General vigente. En este sentido indicar que una vez examinado el levantamiento topográfico, y contrastados los datos resultantes con la realidad física de las fincas incluidas en la demarcación de la Unidad, se hace necesaria la precisión o ajuste de sus límites, incluyendo una pequeña parcela vacante de edificación de 109,64 m<sup>2</sup>, y excluyendo otra pequeña porción erróneamente incluida de 21,10 m<sup>2</sup> e integrante de uno de los edificios que



se sitúan fuera de la demarcación de la Unidad, más concretamente del edificio señalado con el núm 9 de la calle Arrontegi, resultando una superficie de suelo definitiva de 5.617,73 m<sup>2</sup>.

No se incorpora ninguna modificación de la ordenación urbanística estructural respecto de la contenida en el Plan General vigente en lo relativo a la edificabilidad urbanística. Únicamente, tal y como se ha indicado con anterioridad, se define con mayor precisión y carácter estructural el modelo mixto residencial – comercial al que ya se alude en el apartado “2. Objeto” de la ficha de ámbito vigente, estableciendo la intensidad mínima y máxima que corresponde a cada uno de los usos característicos, terciario-equipamiento privado y residencial que se incorporan a la unidad, tal y como ya se desprende del análisis anteriormente comentado.

Así, en coincidencia con lo dispuesto en el planeamiento pormenorizado anulado, se establece que la edificabilidad mínima destinada al uso característico Terciario-Equipamiento Privado será de 12 906,00 m<sup>2</sup>c, restando para el Residencial un máximo de 11 953,00 m<sup>2</sup>c.

El uso característico Terciario-Equipamiento Privado que se determina para la superficie ocupada por el actual Centro Comercial Los Fueros, con la superficie mínima referida anteriormente, se implementa en consonancia con las recomendaciones explicitadas en los trabajos realizados por la consultora IKEI para el Plan Estratégico Comercial “Barakaldo 2017” y en el “Informe sobre los posibles usos en el Centro Comercial de los Fueros”.

El Plan Estratégico Comercial percibe una situación actual en la que los establecimientos comerciales activos dinamizan por su cuenta y se vinculan poco al turismo y la cultura, en la que respecto de la cooperación público privada los departamentos programan y comunican, pero no se aprovechan sinergias de colaboración en red, y en la que desde el urbanismo se observa que el centro se extingue sucesivamente, la potencialidad del centro de Pormetxeta no se aprovecha, resultando una ciudad “invisible” de servicios sin una identidad diferenciadora que precisa de un agente dinamizador. Propone al respecto la habilitación de la Plaza Pormetxeta como punto de encuentro artístico y ciudadano, definiendo usos idóneos de asociaciones, colectivos, grupos de música, artistas, clubs deportivos..., habilitando suelo, luz, agua, servicios comunes, y adjudicando gestión Público/Privada para la ocupación de espacios, formando parte importante en la culminación del Eje Creativo Herriko Plaza/Portu/Pormetxeta, en el que se incluye el ámbito objeto del presente documento, que propone y enlazaría con la zona Urban/Ría. En este sentido, y alentando la cooperación público-privada que se demuestra más efectiva si se delimita el espacio y se fijan retos concretos que mantengan viva la singularidad del Centro, propone hacer de la Plaza Bideonera la puerta de acogida de los barakaldeses y de los visitantes, ofreciendo a su vez, una variedad de motivos comerciales, culturales, ... para pasar por el Centro de la ciudad, y hacer de la Herriko Plaza el punto de enlace con Urban y la Ría a través de unas calles y plazas que son punto de encuentro para colectivos ciudadanos relacionados con el arte, la artesanía, el deporte, la música,...

En el “Informe sobre los posibles usos en el Centro Comercial de los Fueros” adjudicado en su momento a IKEI con el objeto de obtener un dictamen sobre la situación del ámbito de estudio y posibles usos de los espacios del actual Centro Comercial Los Fueros, que se incluye en el presente documento de modificación como Anexo I de la ordenación estructural, tras destacar la pérdida de las enseñas que en 2010 estaban en él instaladas y el actual estado de vaciedad que sólo se rompe con el supermercado de Eroski ubicado en la planta baja, y reconociendo su fracaso comercial, recoge experiencias de revitalización o cambios de usos en edificios singulares y sugiere un perfil de actividades que dada la excelente ubicación y la estrategia zonal que el Plan del Comercio 2017 establece, podría dotar de atracción a la superficie actualmente disponible. En este sentido, analizada su situación en relación con la ciudad, en un entorno que supone una amenaza, con calles cercanas con mucho local vacío, y la abandonada Plaza Pormetxeta que no genera flujos ni sirve de conexión con Urban y la Ría, observa sin embargo, su ubicación central junto a la Herriko Plaza, con el Ayuntamiento y el Instituto en su entorno, y con la zona comercial de la calle Fueros a corta distancia. Hay, indica, población residente cercana, centralidad urbana y centros de flujos peatonales próximos (Ayuntamiento, Instituto, ...), buena accesibilidad con parking público en la misma plaza. Sin duda, añade, la recuperación del Centro Comercial facilitaría la revitalización del EJE creativo a que se refiere el ya citado Plan Estratégico Comercial “Barakaldo 2017”. Tal vez se necesite dar cabida a nuevas actividades y perfiles comerciales que logren devolver el atractivo que inicialmente tuvo.

Como conclusión de su análisis plantea que, en contra de los situados en la periferia, la calle de la ciudad tiene todavía, por un lado, la ventaja de la proximidad para los residentes en el entorno, y por otro, el gusto por la autenticidad para los visitantes, siendo en este último factor en el que debe colaborar el CC Los Fueros con el conjunto de la ciudad. Entiende como aspecto destacable, en el que incide repetidamente, que la revitalización del CC Los Fueros precisa de la colaboración público privada, de modo que desde la colaboración pública se facilite la implantación de usos mixtos (alojamiento, formación,...), y temporales (pop up), reorientando su apoyo al emprendizaje y fomentando espacios creativos de encuentro en el CC (Makers, Coworking...), y por la parte privada, se fomente el uso de locales, pactando con los nuevos inquilinos una política de precios de alquiler creciente en el tiempo hasta alcanzar precios de mercado, haciendo referencia a la Agencia de Desarrollo Municipal Inguralde como posible supervisor dando fe de la evolución de los nuevos negocios en los 3 años del periodo de maduración.

En referencia a los espacios comunes señala la necesidad de llenar de vida el hueco central y algunos amplios pasillos con su utilización como área expositiva, en apoyo de la necesidad del arte de puntos de encuentro con los ciudadanos, y percibe la plaza interior (el Foro), nada más atravesar la entrada principal, como un espacio multiuso con establecimientos gastronómicos en sus laterales y en el centro mesas/sillas que puede transformarse en un espacio para charlas tipo TED con proyecciones en una pantalla lateral (también utilizable para deporte/cine/música). Añade al respecto que la implicación de colectivos ciudadanos diferentes y la caracterización del espacio deben facilitar el uso de estos espacios por diferentes estratos de edad, siendo un punto de encuentro ciudadano al abrigo del frío (o calor) y la lluvia, ubicando elementos informales para sentarse (de acceso libre) y leer o comer algo. Entiende que la búsqueda de la implicación de empresas relevantes en el uso del CC Los Fueros como punto de difusión y de encuentro con la ciudadanía es una tarea necesaria que daría consistencia a la función social que se pretende para este espacio.



En relación con los locales comerciales se refiere al posible uso de la terraza trasera que sirve de unión entre los diferentes niveles de las calles laterales como zona de paso a un alojamiento singular que entiende que cabría promover en el CC Los Fueros, bien con apartamentos de estancias cortas, bien destinado a albergues juveniles o uso familiar con habitaciones de distintos tamaños, y añade la importancia de posibilitar el acceso directo de los locales de la planta baja al exterior que permitiría hacer más presente la actividad comercial que encierra el CC Los Fueros. Se refiere finalmente a la creación de espacios destinados a Makers y Coworking que debieran también utilizar la entrada trasera, pudiendo extender su actividad hacia el exterior usando la terraza de enlace, bien con carpas, bien con volumetrías singulares para determinados semanas del año.

Es en este conjunto de posibilidades en el que se pretende la definición del uso característico que se define como Terciario-Equipamiento Privado entendido como el conjunto de actividades que abarcan los usos pormenorizados Terciario y de Equipamiento a que se refieren las Secciones 4ª y 5ª del Capítulo 3 "Normas Particulares de los Usos" del Título V "Normas Generales de la Edificación y de los Usos" del Plan General, que serán referencia para su régimen urbanístico particular. La ordenación pormenorizada establecerá detalladamente de entre los usos pormenorizados citados aquellos compatibles con el característico atendiendo a las directrices que en cada momento deriven de los estudios que en este sentido pudieran desarrollarse, a fin de garantizar una oferta de actividad variada, basada en el modelo de "centro comercial urbano" que sirva de elemento focalizador y de atracción para el núcleo urbano de influencia.

Se prevé, en la plaza de uso público prevista en la C/Castillo, la posibilidad de destinar parcialmente una parte de su superficie a actuaciones encaminadas a resolver los problemas de iluminación natural y/o ventilación de sótano.

La ordenación pormenorizada que se integra en el presente documento se refiere en este sentido a los señalados en las citadas Secciones 4ª y 5ª del Capítulo 3 "Normas Particulares de los Usos" del Título V "Normas Generales de la Edificación y de los Usos" del Plan General, manteniendo el uso de oficinas en el portal número 7 de la Calle Arrontegi, tal y como establecía el Plan Especial, y excluyendo o limitando aquellos que se consideran inadecuados para el modelo que se pretende.

Con motivo de la separación en dos unidades se recalcula el Aprovechamiento Medio de la nueva unidad =  $(3\,518,50 \times 1 + (12\,906 - 3\,518,50) \times 0,70 + 11\,953 \times 0,65) / 5\,617,73 = 3,18 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , siendo el no residencial en planta baja en Castilla el uso característico.

En la ficha se reajustan las superficies conforme con la nueva topografía y delimitación, revertiendo en mayores espacios libres de uso público los excesos respecto a la ficha actual. Ya se ha expresado en el apartado referente al "objeto de la modificación" cómo la voluntad del Plan General actualmente vigente es la de diseñar para el ámbito de Castilla un edificio de carácter mixto Terciario Residencial con predominancia del primero. El Plan General vigente, en su complejidad de redacción y elaboración, no llega en su expresión

gráfica a expresar con claridad este aspecto. Es por ello que, con el fin de precisar tal circunstancia su calificación pormenorizada se grafía como mezcla de Terciario y Residencial, con rayado que simboliza ambos usos, siendo el terciario el característico por ser el predominante.

Las demás determinaciones de ordenación estructural se mantienen tal y como se disponen en el Plan General vigente, con la excepción de una ligera reducción de la superficie destinada a sistema general de comunicaciones que se reduce pasando de 433m<sup>2</sup> a 240,73m<sup>2</sup>. Esta superficie se corresponde con una porción de acera del ámbito de Castilla que no responde a lo que debiera ser un sistema general de comunicaciones. Dicha superficie se compensa con un incremento de los espacios libres de uso público que pasa de 1 362m<sup>2</sup> a 1 858,50 m<sup>2</sup>, en beneficio de la calidad urbana en lo que se refiere a dotaciones.

#### **A.7. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

El artículo 108 LvSU dispone que la elaboración del planeamiento general se realice adoptando medidas para garantizar la efectiva participación ciudadana. La Ley establece que cualquier modificación de un instrumento de planeamiento tendrá la misma tramitación que el documento principal.

La presente modificación tiene una trascendencia urbanística limitada en cuanto que, en relación con el planeamiento vigente y con la edificación existente, su objeto se reduce principalmente al establecimiento y definición del modelo pretendido para la instalación prevista en el subámbito de Castilla, manteniendo las demás determinaciones estructurales del Plan General vigente.

Por ello el programa de participación ciudadana debe acomodarse al alcance de la modificación, considerándose suficiente con la intervención del Consejo Asesor del Planeamiento y los partidos con representación municipal, los anuncios en diarios y la inclusión en la página web municipal del propio documento urbanístico y una presentación explicativa.

#### **A.8. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

Tal y como se indica en el apartado de antecedentes, según Decreto de Alcaldía del 29/12/2016 se adjudica a la empresa ONDOAN, S. COOP. el contrato para la redacción de documentos relativos a la Viabilidad Económica Financiera y el Informe de Sostenibilidad Económica en relación a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana que afecta a la UE 11 Castilla-Munibe. El 12/02/2018 la empresa ONDOAN, S. COOP. hace entrega de los documentos que se incluyen en el presente documento de modificación como Anexo II y Anexo III de la ordenación estructural.

El Estudio de Viabilidad Económica Financiera procede a la estimación de la totalidad de los costes de producción de la urbanización y edificación y establece una propuesta de los diferentes valores en venta de los diversos productos inmobiliarios, con el fin de establecer el beneficio medio de la promoción inmobiliaria, verificando la viabilidad económica de la promoción mediante la obtención de los costos medios de urbanización de repercusión por m<sup>2</sup> construido del sector. Calcula cargas urbanísticas por valor de 908 032,38 € e indemnizaciones que ascienden a 2 132 156,76 €, lo que supone unos costos totales de 3 040 189,14 €, resultando un precio medio de repercusión de la urbanización por m<sup>2</sup> de 115



€, que considera cantidad razonable a asumir por la promoción inmobiliaria. En el apartado de recuperación de plusvalías obtiene un valor de 8 361 452,49 €, lo que respecto de los gastos supone una diferencia de 5 321 263,35 €, esto es, un saldo positivo entre los ingresos a obtener en concepto de recuperación de las plusvalías generadas por la acción urbanizadora y las inversiones precisas al efecto.

El Informe de Sostenibilidad Económica analiza la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos lucrativos, así como los costes asociados a la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, concluyendo que, en relación con el impacto de la actuación en las haciendas públicas, las propuestas urbanísticas planteadas y, en concreto, de las dotaciones, infraestructuras y servicios urbanos asociados a las mismas, no conlleva costes de mantenimiento de infraestructuras y dotación de servicios singulares, más allá de los asociados al cumplimiento y, en su caso, mejora de las exigencias establecidas a ese respecto en la legislación vigente, no conllevando en modo alguno costes extraordinarios asociados al sobredimensionamiento de las infraestructuras y servicios urbanos o a otros extremos similares. Concluye finalmente que la propuesta no requiere exigencias singulares de inversión por parte de las Administraciones afectadas que excedan de las habituales asociadas al ejercicio de sus competencias y obligaciones, consideraciones que hace igualmente extensibles a los costes de mantenimiento de las referidas dotaciones, infraestructuras, servicios urbanos, etc., que tampoco requieren inversiones extraordinarias.

La modificación carece de incidencia en las previsiones del programa económico financiero del PGOU y, como se ha indicado, de efectos negativos sobre las finanzas públicas.

#### **A.9. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

En cumplimiento de lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (LEA), y según se ha indicado con anterioridad en este informe, con fecha 30 de noviembre de 2017 se inició el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, a que se refiere la Sección 2ª del Capítulo I de su Título II “Evaluación Ambiental”, de la Modificación Puntual del PGOU de Barakaldo referida a la UE-11 «Castilla-Munibe», ante la Dirección de Administración Ambiental del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.

Para ello, fue elaborado el correspondiente Documento Ambiental Estratégico, cuyo desarrollo corrió a cargo de KIMAR, Consultores Ambientales S.L., que se incluye como Anexo IV de la ordenación estructural en el presente documento de modificación.

Con fecha de 30 de enero de 2018, la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco solicitó a diferentes organismos que realizaran las observaciones que consideraran oportunas y que pudieran servir de base para la formulación, por parte de este órgano ambiental del correspondiente informe ambiental estratégico. Se realizó consulta a las Direcciones de Patrimonio Cultural y de Salud Pública y Adicciones del Gobierno Vasco.

Asimismo, la documentación estuvo accesible en la web del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco para que pudieran realizarse las observaciones oportunas.

El procedimiento concluyó con la Resolución de 7 de mayo de 2018, del Director de Administración Ambiental, por la que se formuló el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, referida a UE-11 «Castilla-Munibe», en relación con lo establecido en su artículo 31, que se incluye como Anexo V de la ordenación estructural en el presente documento de modificación.

De acuerdo con la mencionada resolución *“no se prevé que la Modificación Puntual del PGOU de Barakaldo referida a la UE-11 “Castilla-Munibe” vaya a producir efectos significativos sobre el medio ambiente, y por tanto no es necesario que se someta a evaluación ambiental estratégica ordinaria”*.

El Informe Ambiental Estratégico analiza las características de la modificación y, en aplicación de los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley 21/2013, señala que la modificación no establece criterios nuevos que puedan establecer un marco para proyectos y otras actividades que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, que no se detecta ninguna influencia apreciable en otros Planes o Programas, que es totalmente pertinente para la integración de consideraciones ambientales, que no se detectan impactos ambientales significativos ni se van a producir los relacionados con la obra civil o la edificación, y que se considera adecuada para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente. No se aprecian en el entorno afectado espacios naturales relevantes, ni ámbitos de elevado valor y vulnerabilidad ambiental.

Por otra parte, el documento de la Modificación del PGOU no presenta modificaciones que puedan tener efectos ambientales respecto al Borrador de Plan sometido a evaluación ambiental estratégica.

Por todo ello se considera suficiente el contenido del documento a efectos de su cumplimiento.

Complementariamente, habrá de llevarse a cabo el seguimiento ambiental de los efectos del plan tal y como se señala en el apartado 11 del Documento Ambiental Estratégico.

#### **A.10. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y OTROS ASPECTOS SECTORIALES**

##### **PLANEAMIENTO TERRITORIAL**

En relación con la **“Modificación de las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco (DOT) relativa a la cuantificación residencial”**, la presente modificación no incrementa la edificabilidad residencial actualmente prevista en el planeamiento general vigente.

El **Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano** señala únicamente su consideración como suelo residencial urbano sin establecer determinación alguna al respecto.

El **Planeamiento Territorial Sectorial** actualmente vigente no afecta al ámbito de la modificación.



En el ámbito de carreteras, la modificación no contiene alteración alguna relativa a la red viaria rodada, la cual se corresponde con elementos del suelo urbano municipal.

#### SUELOS CONTAMINADOS

El suelo correspondiente al ámbito de la modificación no contiene elementos incluidos en el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.

Por ello, no resulta necesaria la adopción de medidas específicas más allá del cumplimiento general de la legislación vigente en materia ambiental.

#### SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

El Sistema General Aeroportuario de Bilbao genera unos condicionantes para la ocupación del territorio derivados de las servidumbres aeronáuticas legales. Estas servidumbres aeronáuticas se han actualizado mediante Real Decreto 370/2011, de 11 de marzo, modificando los planos de las servidumbres correspondientes al Plan Director del Aeropuerto de Bilbao.

Como se ha indicado en el apartado de antecedentes de esta memoria, el 26/03/2018 se recibe informe de la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea en respuesta a consulta efectuada el 30/11/2017 de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Final 1ª del Real Decreto 297/2013. Concluye que el informe resulta favorable en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, con las condiciones que impone, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

En este sentido señala que el ámbito de la modificación se encuentra en su totalidad incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al aeropuerto de Bilbao, y adjunta planos en los que se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea. Dichos planos se incorporan en la documentación gráfica normativa de la ordenación estructural de la modificación como Anexo VI, dejando constancia expresa del párrafo anterior en la normativa escrita.

En el ámbito objeto de ordenación, situada en la zona de la envolvente de servidumbres de operación de aeronaves, las limitaciones de alturas de las servidumbres quedan situadas en su límite este con cotas máximas de +180. Teniendo en cuenta que las cotas de terreno en el ámbito de la modificación se sitúan aproximadamente en una horquilla de entre +24 y +35 metros, y las alturas de edificación previstas, se determina que hay cota en principio suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por

dichas construcciones que en cualquier caso deberán quedar por debajo de las mismas incluidos todos sus elementos, incluidas las grúas de construcción y similares. En cualquier caso, añade, al encontrarse la totalidad de los ámbitos incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier instalación, construcción o plantación requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, lo que igualmente se hace constar en la normativa escrita.

## **REDES DE TELECOMUNICACIONES**

Como se ha indicado en el apartado de antecedentes de esta memoria, el 24/01/2018 se recibe informe de la Subdirección General de **Redes y Operadores de Telecomunicaciones** en respuesta a consulta efectuada el 30/11/2017 de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. Concluye que el informe resulta favorable en relación con la adecuación de la modificación pretendida a la normativa sectorial de telecomunicaciones. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.1 de la mencionada Ley la normativa dictada por cualquier Administración Pública deberá reconocer el derecho de ocupación del dominio público o de la propiedad privada para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Dichas redes se incluyen en el Plan General vigente en el uso pormenorizado de “Servicios Generales” del global de Equipamiento, según define en su artículo 5.03.28-8, y se regulan en el artículo 5.03.35 que en su apartado 1 dispone con carácter general que “Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de normativas sectoriales correspondientes y concretamente las normas básicas de Edificación y la norma de protección de incendios NBE-CPI-96 (RD 2177/1996, BOE nº 261)”. La disposición pretende la adaptación continua de la normativa del plan a la evolución de la legislación sectorial durante el tiempo de su vigencia, debiendo entenderse referenciada la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones como normativa de obligado cumplimiento, como no podría ser de otra forma.

## **OTROS ASPECTOS**

La modificación no contempla incremento de edificabilidad respecto a las previsiones del vigente PGOU de Barakaldo, ya edificadas y en servicio, por lo que se considera que las redes de servicios previstas garantizan un suministro adecuado en lo relativo a recursos hídricos, energéticos o de telecomunicación. En ese sentido, se considera que, independientemente de las consultas que deban formularse a las distintas administraciones sectoriales, no existe afección a las redes actuales que deba ser justificada de manera explícita. De igual forma el PGOU garantiza la suficiencia del resto de redes de servicios, acceso rodado y peatonal.

### **A.11. CUESTIONES TRANSVERSALES.**

#### **ACCESIBILIDAD.**

En lo relativo a la accesibilidad se estará a lo establecido en el artículo 5.01.51 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU, ya que la modificación no introduce modificaciones que puedan afectar a las condiciones de accesibilidad de las edificaciones.

Se observa que la Calle El Castillo, aunque en la actualidad es accesible desde Arrontegi a la plataforma situada a su nivel, y mediante rampa a la inmediata inferior desde la que se produce el acceso al centro comercial y a las viviendas, no concluye esta característica



para el acceso a Pormetxeta. Se prevé en este sentido la posibilidad de actuación para la colocación de ascensor o solución alternativa.

#### IGUALDAD Y PERSPECTIVA DE GÉNERO

En cuanto a igualdad y perspectiva de género, incorporar la perspectiva de género en el planeamiento es una prescripción legal, presente en las normas europeas, estatales y del País Vasco. En particular, la “Ley Orgánica para la igualdad efectiva de mujeres y hombres” de 22 de marzo de 2003, establece en su artículo 31 que las Administraciones Públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad y en la definición y ejecución del planeamiento la perspectiva de género. Asimismo, la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, en su artículo 46 conmina a los poderes públicos vascos a arbitrar los medios necesarios para garantizar que sus políticas y programas en materia de medio ambiente, vivienda, urbanismo y transporte integren la perspectiva de género, considerando, entre otras, cuestiones relativas a la seguridad de las personas, a facilitar la realización del trabajo doméstico y de cuidado de las personas y la conciliación de la vida personal, familiar y laboral, así como a fomentar una mayor participación de las mujeres en el diseño y ejecución de las citadas políticas y programas.

En base a todo ello se han planteado las líneas estratégicas siguientes:

- Garantizar la presencia de actividades terciarias de proximidad en la zona residencial para evitar la segregación de usos. Regular por tanto los usos en los locales comerciales y actividades de proximidad para garantizar la vitalidad urbana, la seguridad, la cercanía y la accesibilidad a los bienes cotidianos.
- Regular y garantizar que en todo tipo de viviendas, independientemente de su tamaño, estén bien resueltos todo lo relacionado con las actividades de mantenimiento del hogar, tendedero y lavado de ropa, despensa de alimentos y espacio para guardar bicicletas, carros de bebé, sillas de ruedas y vehículos eléctricos necesarios para las personas mayores y/o con discapacidad, etc.
- Diversificar y ampliar el concepto de equipamiento público y privado, integrándolo en la edificación y plantear nuevas soluciones versátiles, para responder a las necesidades sociales cambiantes, y a los condicionantes de índole urbanística, económica o social que tienen los distintos ámbitos.
- Diseño de espacios urbanos de clara lectura a fin de que la mitad de la población no sufra temor o restrinja el uso y disfrute del espacio urbano debido al temor de los colectivos más vulnerables.
- Eliminación de espacios marginales, alejados o monofuncionales, sin control, tratados como vacíos urbanos, que generen miedo e inseguridad. Se plantea en este sentido la posibilidad de uso de la Calle El Castillo como extensión de los usos previstos en el centro comercial a fin de propiciar su dinamismo y uso como espacio urbano seguro.

- Adecuación de los mínimos de iluminación en los espacios públicos a fin de eliminar las zonas infrailuminadas diseñando espacios públicos de fácil lectura, evitando las áreas marginales o traseras, las zonas oscuras o menos iluminadas, acercando los recorridos peatonales e intercalando los equipamientos públicos en la trama urbana.

En lo relativo a prevención de riesgos naturales y seguridad se estará a lo establecido en los artículos 5.01.46, 5.01.47 y 5.01.48 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU.

#### NORMALIZACIÓN DEL USO DEL EUSKERA

En cuanto a perspectiva lingüística, no cabe deducir impactos respecto a la normalización del uso del euskera, por lo que se considera que no procede la aplicación del procedimiento establecido en el apartado 7 del artículo 7 de la LILE 2/2016. Debido a la dimensión y alcance de la modificación, se plantean como medidas suficientes la presentación de la documentación tanto en euskera como en castellano y la colaboración permanente con el área municipal competente en la materia.

#### PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

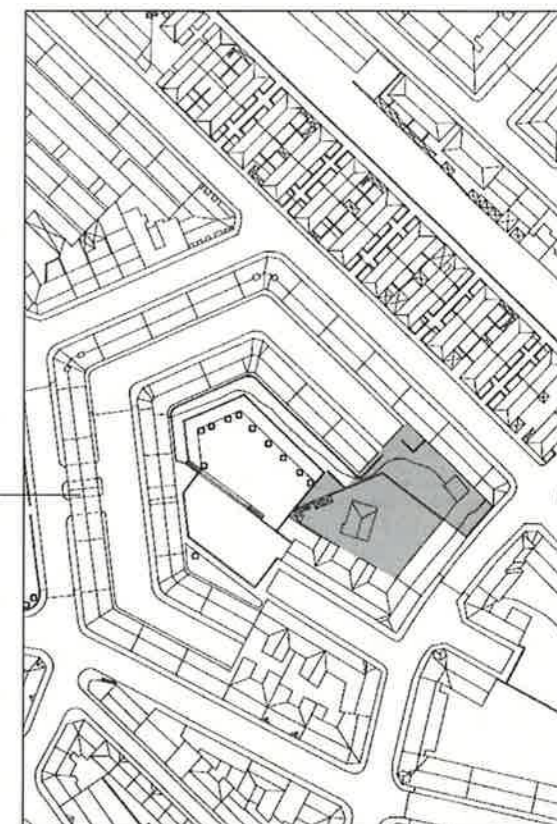
Se incorpora plano de situación y emplazamiento de ambas Unidades de Ejecución a fin de facilitar su ubicación en el municipio.

Barakaldo, Agosto 2019.

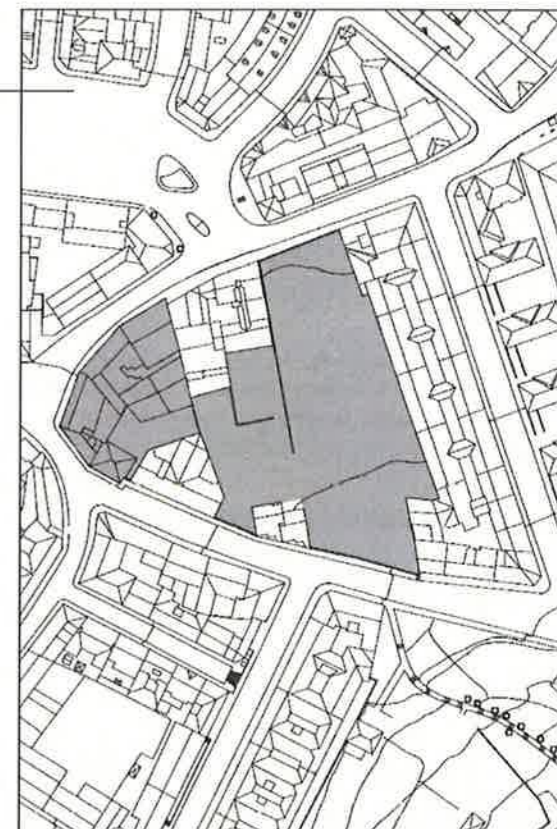
El Jefe del Servicio Técnico de Urbanismo



Ramón Mardones Ibarra  
Arquitecto



UE 11A MUNIBE



UE 11B CASTILLA

		
P.G.O.U.	BARAKALDO	H.A.P.O.
MODIFICACIÓN PUNTUAL / ALDAKETA PUNTUALA		
U.E 11 CASTILLA-MUNIBE		
El Jefe del Servicio Técnico de Urbanismo Ramón Mardones Ibarra <b>ESTUDIO ALBIA S.L.P</b> José M. González, Pedro Antón		
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO SITUACIÓN EN EL PLAN GENERAL		
1ª Hoja de Plan General E 1	Escala: 1:1000 D.M.A. 1:12.000	Fecha: 2018 Agosto 2018

PLANO BASE DEL P.G.O.U.





**MODIFICACIÓN PUNTUAL 2ª MP 15 DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO UE 11 CASTILLA MUNIBE  
(ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (APROBACIÓN INICIAL AGOSTO 2019))**

**B. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

**B.1. UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 11 A MUNIBE**

**DELIMITACIÓN**

Se delimita por las calles Munibe, San Fernando y Arcipreste de Hita. Presenta una complicada relación con el entorno, formando parte de manzana incompleta cuya topografía presenta fuertes desniveles entre sus extremos. Su delimitación coincide con la del subámbito Munibe definido en el Plan General vigente, con una superficie de 1 380,20 m<sup>2</sup>.

**MEMORIA DESCRIPTIVA**

En este ámbito las determinaciones del planeamiento vigente se entienden satisfactorias y suficientes, observándose únicamente necesaria su vinculación a una ordenanza general única resolviendo la duplicidad existente. En este sentido, y teniendo en cuenta la previsión para su desarrollo por Estudio de Detalle, se opta por referir la Ordenanza de Aplicación a “Ámbito”, teniendo en cuenta su particular ubicación en la trama urbana y su topografía, que exige el remate de la manzana formada por una doble hilera de edificación perimetral, de reconocido interés con su inclusión en el Catálogo de Protección, que da lugar a la calle San Fernando y a un gran patio interior, que se suma al sistema local de espacios libres de uso público, en la esquina entre aquélla y la calle Munibe. Se mantiene en el apartado de Directrices de Ordenación de la ficha, por su tipología en relación con la manzana a la que sirve de remate, la referencia a la Ordenanza OR-1 de Alineación Viaria, pero asignándola al Grado 1 propio de manzanas de edificación perimetral con patio de manzana, a fin de que sirva como guía orientativa para la ordenación y el establecimiento del residencial en vivienda colectiva como uso característico.

Con motivo de la separación en dos unidades se recalcula el Aprovechamiento Medio de la nueva unidad =  $(330 \times 1,65 + (1\,518 - 330) \times 1) / 1\,380,20 = 1,26 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , siendo el uso residencial colectivo el característico.

**ESTÁNDARES LEGALES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

El artículo 105 LvSU establece que toda modificación de la ordenación establecida por un plan urbanístico que aumente la edificabilidad urbanística o incremente la intensidad de los usos distintos de los de las dotaciones públicas deberá justificar que se mantiene la debida calidad urbana en cuanto a dotaciones y suelos protegidos, considerar las necesidades y las posibilidades de acceso real en el municipio a los usos establecidos como protegidos por la calificación, todo ello conforme a los instrumentos de ordenación territorial, y garantizar la mejor realización posible de los estándares legales mínimos de la ordenación.

En caso de incremento de la edificabilidad urbanística para el uso de vivienda se requiere la previsión de mayor superficie de terrenos destinados a dotaciones públicas de zonas verdes y espacios libres y a alojamientos dotacionales, en la proporción mínima legalmente establecida, disponiendo en el propio ámbito dotación suficiente para garantizar, tras el incremento de la edificabilidad urbanística propuesta, el estándar dotacional previsto. Añade igualmente al respecto en su apartado 4 que adicionalmente, deberá garantizar también un adecuado nivel dotacional de sistema local de espacios libres en el propio ámbito en conformidad con los estándares que en el mismo texto legal se establecen, en referencia a los artículos 78 y 81 LvSU sobre estándares de reserva para dotaciones públicas de sistemas generales y de alojamientos dotacionales.

Aunque no resulta de aplicación en este caso, por no aumentar la edificabilidad urbanística ni incrementar la intensidad de los usos distintos de los de las dotaciones públicas, y tratándose en este momento de suelo urbano consolidado, se procede a continuación a su análisis.

- **Edificabilidad urbanística.** Según lo dispuesto en el artículo 77 LvSU, en las áreas de suelo urbano no consolidado a ejecutar mediante actuaciones integradas con uso predominantemente residencial, como es el caso, la edificabilidad física máxima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá superar el índice de 2,3 ni ser inferior a 0,4 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo de la superficie del área, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales. Aunque no resulta de aplicación en este caso se comprueba para la ordenación propuesta índice de  $1\,518 / 1\,380,20 = 1,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , conforme al estándar, calculado con los criterios a que se refiere el artículo 3 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos (DEU).
- **Dotaciones públicas de la red de Sistemas Generales.**
  - a) Los artículos 78 LvSU y 5 DEU establecen para dotaciones públicas de la red de espacios libres para el uso de zonas verdes y parques urbanos reserva de una superficie de suelo no inferior a 5 metros cuadrados por habitante previsto en el planeamiento, tomando como referencia la correlación de un habitante por cada 25 metros cuadrados de superficie construida destinada al uso de vivienda en suelo urbano y urbanizable. Según medición realizada al efecto por este Servicio sobre la serie 3 de planos del PGOU de sistemas generales, se calcula un total para zonas verdes y espacios libres en suelo urbano y urbanizable de 1 686 345 m<sup>2</sup>s que para un total aproximado de 100 000 habitantes supone un índice de 16,86 m<sup>2</sup>/habitante, muy superior al estándar establecido. No existe en el ámbito reserva de suelo a incluir en el Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres.
  - b) Los artículos 78.3 y 80 LvSU y 10 DEU establecen en las áreas de suelo urbano no consolidado a ejecutar mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la obligación de reserva de suelo con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública de como mínimo el 40% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área, porcentaje que se desglosa en un



mínimo del 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial (VPO), y el restante hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado (VTM).

En el mismo sentido la Disposición Transitoria Cuarta LvSU señala que dichos estándares resultan exigibles para las modificaciones de planeamiento general sobre las que no haya recaído aprobación inicial a la entrada en vigor de la ley, indicando que no será exigible para las modificaciones de ordenación estructural adaptada a la Ley 17/1994 en las que no se incremente la edificabilidad urbanística de uso residencial, y sí cuando se produzca un incremento de la misma. Añade finalmente al respecto que los estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública previstos en la Ley 17/1994 se deberán realizar sobre la base de viviendas de protección oficial de régimen general y especial.

El Plan General que se modifica está adaptado a la Ley 17/1994 en los términos a que se refiere el apartado 5.2 de su Memoria por lo que, no existiendo incremento de la edificabilidad urbanística, no resulta obligación de reserva alguna de suelo con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Los artículos 81 LvSU y 5.1-b) y 17 DEU establecen la necesidad de calificar en ámbitos de uso predominantemente residencial, con destino a alojamientos dotacionales una superficie de suelo no inferior a 1,5 metros cuadrados por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial sobre la edificabilidad previamente materializada, cuya localización concreta se realizará por la ordenación urbanística pormenorizada. No existiendo incremento de la edificabilidad urbanística, no resulta obligación de reserva alguna de suelo con destino a alojamientos dotacionales.

#### FICHA DE ÁMBITO

La ordenación estructural de la Unidad de Ejecución se resume en la Ficha de Ámbito que se adjunta a continuación y se elabora con formato similar al de las fichas del PGOU, y permite una sencilla descripción, comparación y entendimiento de las determinaciones que se modifican.

## FICHA DE AMBITO

SUELO URBANO: UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 11 A

MUNIBE



Uso característico: RESIDENCIAL

Superficie Total: 1 380,20 m<sup>2</sup>s

Edificabilidad Bruta: 1,10 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento Medio: 1,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Tipo de ordenación: IMPUESTA

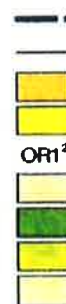
Instrumento de Desarrollo: ESTUDIO DE DETALLE (1)

Sistema de Actuación: COOPERACIÓN

Etapas: SEGUNDO CUATRIENIO

LÍMITE ÁMBITO  
LÍMITE EDIFICACIÓN  
RESIDENCIAL

ORDENANZA  
EQUIPAMIENTO  
ZONA VERDE PÚBLICA  
ZONA VERDE PRIVADA  
ESPACIO LIBRE



(1) La presente Modificación incluye la ordenación pormenorizada que podrá alterarse mediante el instrumento de ordenación pormenorizada que corresponda según su alcance.



**UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 11 A MUNIBE**

CLASE DE SUELO	CALIF. GLOBAL	SUP. M2S	CALIF. PORMEN.	SUP. M2S	ORD. DE APLICACIÓN	APROV M2C	Nº VIV.
Suelo Urbano	<b>Residencial</b>	<b>1 380,20</b>	Comunic.	451,00			
			ZZVV y EELL Uso Público*	439,00			
			ZZVV y EELL Uso Privado	160,20			
			Resid. Colect.	330,00	Ámbito	1 518	12
<b>TOTALES</b>		<b>1 380,20</b>				<b>1 518</b>	<b>12</b>

(\*) Incluirá la superficie de zonas verdes y espacios libres destinada al uso público, bien sean de titularidad pública o privada.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL: 1 518 m2c

EDIFICABILIDAD BRUTA (INC. S.G.): 1,10 m2c/m2s

DENSIDAD NETA GLOBAL (EXC. S.G.): No relevante

APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,26 m2/m2

**COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN (SANTA TERESA):**

Residencial Colectivo: 1,00

Residencial de Protección Pública: 0,55

No residencial planta baja: 1,65

No residencial resto plantas: 0,83

Aparcamiento: 0,50

## **UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 11 A MUNIBE**

### **1. Localización:**

La unidad de ejecución UE 11 A Munibe se encuentra delimitada por las calles Munibe, Ferrerías y Arcipreste de Hita.

### **2. Objeto:**

Se pretende dar una respuesta arquitectónica de cierre de edificación al testero que presenta el grupo San Fernando. Se consigue asimismo dotar de una buena comunicación a la calle interior San Fernando. Como elemento añadido una pequeña zona verde que mejora considerablemente el área libre del interior del grupo.

### **3. Directrices de Ordenación:**

Se vincula la Ordenanza OR-1 Grado 1. La presente Modificación incluye la ordenación pormenorizada que podrá alterarse mediante el instrumento de ordenación pormenorizada que corresponda según su alcance. Conforme con lo dispuesto en el artículo 56-h de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, las alineaciones y rasantes señaladas en la documentación gráfica de la ficha constituyen determinaciones de ordenación pormenorizada, y tendrán, por tanto, carácter orientativo, fijándose en la ordenación pormenorizada.

### **4. Grado de Vinculación:**

Régimen general de vinculación de ámbito y concreciones de las directrices de ordenación.

### **5. Cesiones Obligatorias:**

Se cederán todos los sistemas locales calificados una vez urbanizados.

### **6. Cargas de Urbanización:**

La urbanización de todos los sistemas locales de cesión.



## PLANOS

La ordenación estructural de la nueva Unidad de Ejecución UE 11 A MUNIBE no supone alteración de la documentación gráfica del planeamiento general salvo en lo que se refiere a la denominación que figura en los rótulos de los planos 1.3.1 de Gestión y Programación, 1.4.1 de Ámbitos de Equidistribución, 1.5.1 de Edificios Fuera de Ordenación, y 4.3 de Alineaciones y Calificación Pormenorizada. Coinciden con los que se incorporan para la Ordenación Estructural de la Unidad de Ejecución UE 11 B Castilla que sigue a continuación, una vez corregidos, los planos que se enumeran. (Ver página 40).

Plano 1.3.1	Gestión y Programación
Plano 1.4.1	Ámbitos de Equidistribución
Plano 1.5.1	Edificios Fuera de Ordenación
Plano 3.2	Calificación Global
Plano 4.3	Alineaciones y Calificación Pormenorizada





## B.2. UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 11 B CASTILLA

### DELIMITACIÓN

Se encuentra en la confluencia de las calles Arrandi, Pormetxeta y Arrontegi. Presenta también una complicada relación con el entorno, formando parte de manzana incompleta cuya topografía presenta fuertes desniveles entre sus extremos. Su delimitación coincide aproximadamente con la del subámbito Castilla definido en el Plan General vigente. En este sentido indicar que una vez examinado el levantamiento topográfico, y contrastados los datos resultantes con la realidad física de las fincas incluidas en la demarcación de la Unidad, se hace necesaria la precisión o ajuste de sus límites, incluyendo una pequeña parcela vacante de edificación de 109,64 m<sup>2</sup>, y excluyendo otra pequeña porción erróneamente incluida de 21,10 m<sup>2</sup> e integrante de uno de los edificios que se sitúan fuera de la demarcación de la Unidad, más concretamente del edificio señalado con el núm 9 de la calle Arrontegi, resultando una superficie de suelo definitiva de 5 617,73 m<sup>2</sup>.

### MEMORIA DESCRIPTIVA

No se incorpora ninguna modificación de la ordenación urbanística estructural respecto de la contenida en el Plan General vigente en lo relativo a la edificabilidad urbanística. Únicamente, tal y como se ha indicado con anterioridad, se define con mayor precisión y carácter estructural el modelo mixto residencial – comercial al que ya se alude en el apartado “2. Objeto” de la ficha de ámbito vigente, estableciendo la intensidad mínima y máxima que corresponde a cada uno de los usos característicos, terciario-equipamiento privado y residencial que se incorporan a la unidad, tal y como ya se desprende del análisis anteriormente comentado.

Así, en coincidencia con lo dispuesto en el planeamiento pormenorizado anulado, se establece que la edificabilidad mínima destinada al uso característico Terciario-Equipamiento Privado será de 12 906,00 m<sup>2</sup>c, restando para el Residencial un máximo de 11 953,00 m<sup>2</sup>c.

El uso característico Terciario-Equipamiento Privado que se determina para la superficie ocupada por el actual Centro Comercial Los Fueros, con la superficie mínima referida anteriormente, se implementa en consonancia con las recomendaciones explicitadas en los trabajos realizados por la consultora IKEI para el Plan Estratégico Comercial “Barakaldo 2017” y en el “Informe sobre los posibles usos en el Centro Comercial de los Fueros”.

El Plan Estratégico Comercial percibe una situación actual en la que los establecimientos comerciales activos dinamizan por su cuenta y se vinculan poco al turismo y la cultura, en la que respecto de la cooperación público privada los departamentos programan y comunican, pero no se aprovechan sinergias de colaboración en red, y en la que desde el urbanismo se observa que el centro se extingue sucesivamente, la potencialidad del centro de

Pormetxeta no se aprovecha, resultando una ciudad “invisible” de servicios sin una identidad diferenciadora que precisa de un agente dinamizador. Propone al respecto la habilitación de la Plaza Pormetxeta como punto de encuentro artístico y ciudadano, definiendo usos idóneos de asociaciones, colectivos, grupos de música, artistas, clubs deportivos..., habilitando suelo, luz, agua, servicios comunes, y adjudicando gestión Público/Privada para la ocupación de espacios, formando parte importante en la culminación del Eje Creativo Herriko Plaza/Portu/Pormetxeta, en el que se incluye el ámbito objeto del presente documento, que propone y enlazaría con la zona Urban/Ría. En este sentido, y alentando la cooperación público-privada que se demuestra más efectiva si se delimita el espacio y se fijan retos concretos que mantengan viva la singularidad del Centro, propone hacer de la Plaza Bideonera la puerta de acogida de los barakaldeses y de los visitantes, ofreciendo a su vez, una variedad de motivos comerciales, culturales, ... para pasar por el Centro de la ciudad, y hacer de la Herriko Plaza el punto de enlace con Urban y la Ría a través de unas calles y plazas que son punto de encuentro para colectivos ciudadanos relacionados con el arte, la artesanía, el deporte, la música,...

En el “Informe sobre los posibles usos en el Centro Comercial de los Fueros” adjudicado en su momento a IKEI con el objeto de obtener un dictamen sobre la situación del ámbito de estudio y posibles usos de los espacios del actual Centro Comercial Los Fueros, que se incluye en el presente documento de modificación como Anexo I de la ordenación estructural, tras destacar la pérdida de las enseñas que en 2010 estaban en él instaladas y el actual estado de vaciedad que sólo se rompe con el supermercado de Eroski ubicado en la planta baja, y reconociendo su fracaso comercial, recoge experiencias de revitalización o cambios de usos en edificios singulares y sugiere un perfil de actividades que dada la excelente ubicación y la estrategia zonal que el Plan del Comercio 2017 establece, podría dotar de atracción a la superficie actualmente disponible. En este sentido, analizada su situación en relación con la ciudad, en un entorno que supone una amenaza, con calles cercanas con mucho local vacío, y la abandonada Plaza Pormetxeta que no genera flujos ni sirve de conexión con Urban y la Ría, observa sin embargo, su ubicación central junto a la Herriko Plaza, con el Ayuntamiento y el Instituto en su entorno, y con la zona comercial de la calle Fueros a corta distancia. Hay, indica, población residente cercana, centralidad urbana y centros de flujos peatonales próximos (Ayuntamiento, Instituto, ...), buena accesibilidad con parking público en la misma plaza. Sin duda, añade, la recuperación del Centro Comercial facilitaría la revitalización del EJE creativo a que se refiere el ya citado Plan Estratégico Comercial “Barakaldo 2017”. Tal vez se necesite dar cabida a nuevas actividades y perfiles comerciales que logren devolver el atractivo que inicialmente tuvo.

Como conclusión de su análisis plantea que, en contra de los situados en la periferia, la calle de la ciudad tiene todavía, por un lado, la ventaja de la proximidad para los residentes en el entorno, y por otro, el gusto por la autenticidad para los visitantes, siendo en este último factor en el que debe colaborar el CC Los Fueros con el conjunto de la ciudad. Entiende como aspecto destacable, en el que incide repetidamente, que la revitalización del CC Los Fueros precisa de la colaboración público privada, de modo que desde la colaboración pública se facilite la implantación de usos mixtos (alojamiento, formación,...), y temporales (pop up), reorientando su apoyo al emprendizaje y fomentando espacios creativos de encuentro en el CC (Makers, Coworking,..), y por la parte privada, se fomente el uso de locales, pactando con los nuevos inquilinos una política de precios de alquiler creciente en el



tiempo hasta alcanzar precios de mercado, haciendo referencia a la Agencia de Desarrollo Municipal Inguralde como posible supervisor dando fe de la evolución de los nuevos negocios en los 3 años del periodo de maduración.

En referencia a los espacios comunes señala la necesidad de llenar de vida el hueco central y algunos amplios pasillos con su utilización como área expositiva, en apoyo de la necesidad del arte de puntos de encuentro con los ciudadanos, y percibe la plaza interior (el Foro), nada más atravesar la entrada principal, como un espacio multiuso con establecimientos gastronómicos en sus laterales y en el centro mesas/sillas que puede transformarse en un espacio para charlas tipo TED con proyecciones en una pantalla lateral (también utilizable para deporte/cine/música). Añade al respecto que la implicación de colectivos ciudadanos diferentes y la caracterización del espacio deben facilitar el uso de estos espacios por diferentes estratos de edad, siendo un punto de encuentro ciudadano al abrigo del frío (o calor) y la lluvia, ubicando elementos informales para sentarse (de acceso libre) y leer o comer algo. Entiende que la búsqueda de la implicación de empresas relevantes en el uso del CC Los Fueros como punto de difusión y de encuentro con la ciudadanía es una tarea necesaria que daría consistencia a la función social que se pretende para este espacio.

En relación con los locales comerciales se refiere al posible uso de la terraza trasera que sirve de unión entre los diferentes niveles de las calles laterales como zona de paso a un alojamiento singular que entiende que cabría promover en el CC Los Fueros, bien con apartamentos de estancias cortas, bien destinado a albergues juveniles o uso familiar con habitaciones de distintos tamaños, y añade la importancia de posibilitar el acceso directo de los locales de la planta baja al exterior que permitiría hacer más presente la actividad comercial que encierra el CC Los Fueros. Se refiere finalmente a la creación de espacios destinados a Makers y Coworking que debieran también utilizar la entrada trasera, pudiendo extender su actividad hacia el exterior usando la terraza de enlace, bien con carpas, bien con volumetrías singulares para determinados semanas del año.

Es en este conjunto de posibilidades en el que se pretende la definición del uso característico que se define como Terciario-Equipamiento Privado entendido como el conjunto de actividades que abarcan los usos pormenorizados Terciario y de Equipamiento a que se refieren las Secciones 4ª y 5ª del Capítulo 3 "Normas Particulares de los Usos" del Título V "Normas Generales de la Edificación y de los Usos" del Plan General, que serán referencia para su régimen urbanístico particular. La ordenación pormenorizada establecerá detalladamente de entre los usos pormenorizados citados aquellos compatibles con el característico atendiendo a las directrices que en cada momento deriven de los estudios que en este sentido pudieran desarrollarse, a fin de garantizar una oferta de actividad variada, basada en el modelo de "centro comercial urbano" que sirva de elemento focalizador y de atracción para el núcleo urbano de influencia.

Se prevé, en la plaza de uso público prevista en la C/Castillo, la posibilidad de destinar parcialmente una parte de su superficie a actuaciones encaminadas a resolver los problemas de iluminación natural y/o ventilación de sótano.

Con motivo de la separación en dos unidades se recalcula el Aprovechamiento Medio de la nueva unidad =  $(3\,518,50 \times 1 + (12\,906 - 3\,518,50) \times 0,70 + 11\,953 \times 0,65) / 5\,617,73 = 3,18 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , siendo el no residencial en planta baja en Castilla el uso característico.

En la ficha se reajustan las superficies conforme con la nueva topografía y delimitación, revertiendo en mayores espacios libres de uso público los excesos respecto a la ficha actual. Ya se ha expresado en el apartado referente al "objeto de la modificación" cómo la voluntad del Plan General actualmente vigente es la de diseñar para el ámbito de Castilla un edificio de carácter mixto Terciario Residencial con predominancia del primero. El Plan General vigente, en su complejidad de redacción y elaboración, no llega en su expresión gráfica a expresar con claridad este aspecto. Es por ello que, con el fin de precisar tal circunstancia su calificación pormenorizada se grafica como mezcla de Terciario y Residencial, con rayado que simboliza ambos usos, siendo el terciario el característico por ser el predominante.

Las demás determinaciones de ordenación estructural se mantienen tal y como se disponen en el Plan General vigente, con la excepción de una ligera reducción de la superficie destinada a sistema general de comunicaciones que se reduce pasando de 433m<sup>2</sup> a 240,73m<sup>2</sup>. Esta superficie se corresponde con una porción de acera del ámbito de Castilla que no responde a lo que debiera ser un sistema general de comunicaciones. Dicha superficie se compensa con un incremento de los espacios libres de uso público que pasa de 1 362m<sup>2</sup> a 1 858,50 m<sup>2</sup>, en beneficio de la calidad urbana en lo que se refiere a dotaciones.

#### ESTÁNDARES LEGALES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El artículo 105 LvSU establece que toda modificación de la ordenación establecida por un plan urbanístico que aumente la edificabilidad urbanística o incremente la intensidad de los usos distintos de los de las dotaciones públicas deberá justificar que se mantiene la debida calidad urbana en cuanto a dotaciones y suelos protegidos, considerar las necesidades y las posibilidades de acceso real en el municipio a los usos establecidos como protegidos por la calificación, todo ello conforme a los instrumentos de ordenación territorial, y garantizar la mejor realización posible de los estándares legales mínimos de la ordenación. En caso de incremento de la edificabilidad urbanística para el uso de vivienda se requiere la previsión de mayor superficie de terrenos destinados a dotaciones públicas de zonas verdes y espacios libres y a alojamientos dotacionales, en la proporción mínima legalmente establecida, disponiendo en el propio ámbito dotación suficiente para garantizar, tras el incremento de la edificabilidad urbanística propuesta, el estándar dotacional previsto. Añade igualmente al respecto en su apartado 4 que adicionalmente, deberá garantizar también un adecuado nivel dotacional de sistema local de espacios libres en el propio ámbito en conformidad con los estándares que en el mismo texto legal se establecen, en referencia a los artículos 78 y 81 LvSU sobre estándares de reserva para dotaciones públicas de sistemas generales y de alojamientos dotacionales.

Aunque no resulta de aplicación en este caso, por no aumentar la edificabilidad urbanística ni incrementar la intensidad de los usos distintos de los de las dotaciones públicas,



y tratándose en este momento de suelo urbano consolidado, se procede a continuación a su análisis.

- **Edificabilidad urbanística.** Según lo dispuesto en el artículo 77 LvSU, en las áreas de suelo urbano no consolidado a ejecutar mediante actuaciones integradas con uso predominantemente residencial, como es el caso, la edificabilidad física máxima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá superar el índice de 2,3 ni ser inferior a 0,4 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo de la superficie del área, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales. Aunque no resulta de aplicación en este caso se comprueba para la ordenación propuesta índice de  $11\,953 / 5\,377,00 = 2,22 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , conforme al estándar, calculado con los criterios a que se refiere el artículo 3 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos (DEU).
- **Dotaciones públicas de la red de Sistemas Generales.**
  - c) Los artículos 78 LvSU y 5 DEU establecen para dotaciones públicas de la red de espacios libres para el uso de zonas verdes y parques urbanos reserva de una superficie de suelo no inferior a 5 metros cuadrados por habitante previsto en el planeamiento, tomando como referencia la correlación de un habitante por cada 25 metros cuadrados de superficie construida destinada al uso de vivienda en suelo urbano y urbanizable. Según medición realizada al efecto por este Servicio sobre la serie 3 de planos del PGOU de sistemas generales, se calcula un total para zonas verdes y espacios libres en suelo urbano y urbanizable de 1 686 345 m<sup>2</sup>s que para un total aproximado de 100 000 habitantes supone un índice de 16,86 m<sup>2</sup>/habitante, muy superior al estándar establecido. No existe en el ámbito reserva de suelo a incluir en el Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres.
  - d) Los artículos 78.3 y 80 LvSU y 10 DEU establecen en las áreas de suelo urbano no consolidado a ejecutar mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la obligación de reserva de suelo con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública de como mínimo el 40% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área, porcentaje que se desglosa en un mínimo del 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial (VPO), y el restante hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado (VTM).  
En el mismo sentido la Disposición Transitoria Cuarta LvSU señala que dichos estándares resultan exigibles para las modificaciones de planeamiento general sobre las que no haya recaído aprobación inicial a la entrada en vigor de la ley, indicando que no será exigible para las modificaciones de ordenación estructural adaptada a la Ley 17/1994 en las que no se incremente la edificabilidad urbanística de uso

residencial, y sí cuando se produzca un incremento de la misma. Añade finalmente al respecto que los estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública previstos en la Ley 17/1994 se deberán realizar sobre la base de viviendas de protección oficial de régimen general y especial.

El Plan General que se modifica está adaptado a la Ley 17/1994 en los términos a que se refiere el apartado 5.2 de su Memoria por lo que, no existiendo incremento de la edificabilidad urbanística, no resulta obligación de reserva alguna de suelo con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Los artículos 81 LvSU y 5.1-b) y 17 DEU establecen la necesidad de calificar en ámbitos de uso predominantemente residencial, con destino a alojamientos dotacionales una superficie de suelo no inferior a 1,5 metros cuadrados por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial sobre la edificabilidad previamente materializada, cuya localización concreta se realizará por la ordenación urbanística pormenorizada. No existiendo incremento de la edificabilidad urbanística, no resulta obligación de reserva alguna de suelo con destino a alojamientos dotacionales.

#### FICHA DE ÁMBITO

La ordenación estructural de la Unidad de Ejecución se resume en la Ficha de Ámbito que se adjunta a continuación y se elabora con formato similar al de las fichas del PGOU, y permite una sencilla descripción, comparación y entendimiento de las determinaciones que se modifican.



## FICHA DE AMBITO

SUELO URBANO: UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 11 B

CASTILLA



Uso característico: TERCARIO-EQUIPAMIENTO PRIVADO

Superficie Total: 5 617,73 m<sup>2</sup>s

Edificabilidad Bruta: 4,43 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento Medio: 3,18 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>

Tipo de ordenación: IMPUESTA

Instrumento de Desarrollo: ESTUDIO DE DETALLE (1)

Sistema de Actuación: COOPERACIÓN

Etapa: SEGUNDO CUATRIENIO

LIMITE AMBITO

LIMITE EDIFICACION

RESIDENCIAL

ORDENANZA

EQUIPAMIENTO

ZONA VERDE PUBLICA

ZONA VERDE PRIVADA

ESPACIO LIBRE

TERCIARIO



(1) La presente Modificación incluye la ordenación pormenorizada que podrá alterarse mediante el instrumento de ordenación pormenorizada que corresponda según su alcance.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 11 B CASTILLA**

CLASE DE SUELO	CALIF. GLOBAL	SUP. M2S	CALIF. PORMEN.	SUP. M2S	ORD. DE APLICACIÓN	APROV M2C	Nº VIV.
Sist. General	Comunic.	240,73					
	<b>Total S.G.</b>	<b>240,73</b>					
Suelo Urbano	<b>Residencial</b>	<b>5 377,00</b>	ZZVV y EELL Uso Público*	1 428,50			
			ZZVV y EELL Uso Privado	430,00			
			Terciario-Eq.Privado	3 518,50		12 906,0	
			Residencial Col.		Ámbito	11 953,0	105
<b>TOTALES</b>		<b>5 617,73</b>				<b>24 859</b>	<b>105</b>

(\*) Incluirá la superficie de zonas verdes y espacios libres destinada al uso público, bien sean de titularidad pública o privada.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL: 24 859 m2c

EDIFICABILIDAD BRUTA (INC. S.G.): 4,43 m2c/m2s

DENSIDAD NETA GLOBAL (EXC. S.G.): No relevante

APROVECHAMIENTO MEDIO: 3,18 m2/m2

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN (CENTRO):

Residencial Colectivo: 0,65

Residencial de Protección Pública: 0,22

No residencial planta baja: 1

No residencial resto plantas: 0,70

Aparcamiento: 0,30



## UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 11 B CASTILLA

### 1. Localización:

La unidad de ejecución UE 11 B Castilla se encuentra en la confluencia de las calles Arrandi, Pormetxeta y Arrontegi.

### 2. Objeto:

Se pretende consolidar una parte sustancial de una manzana cuya situación estratégica dentro del área central, justifica una operación que combine el uso Residencial con el Terciario y el Equipamiento Privado. En este sentido, 12 906,00 m<sup>2</sup> (más del 50 %) de su superficie edificable se destinará a Equipamiento Privado y a usos incluidos en el global Terciario, debiéndose garantizar una oferta de actividades variada, basada en el modelo de "centro comercial urbano" que sirva de elemento focalizador y de atracción para el núcleo urbano de influencia.

### 3. Directrices de Ordenación:

El uso característico Terciario-Equipamiento Privado se define como el conjunto de actividades que abarcan los usos pormenorizados Terciario y de Equipamiento a que se refieren las Secciones 4ª y 5ª del Capítulo 3 "Normas Particulares de los Usos" del Título V "Normas Generales de la Edificación y de los Usos" del Plan General, que serán referencia para su régimen urbanístico particular. La ordenación pormenorizada establecerá detalladamente de entre los usos pormenorizados citados aquellos compatibles con el característico atendiendo a las directrices que en cada momento deriven de los estudios que en este sentido pudieran desarrollarse, a fin de garantizar una oferta de actividad variada, basada en el modelo de "centro comercial urbano" que sirva de elemento focalizador y de atracción para el núcleo urbano de influencia.

La edificabilidad urbanística destinada al uso característico Residencial tendrá carácter de máxima, y la destinada al Terciario-Equipamiento Privado de mínima, de manera que será posible la transferencia de superficie residencial al Terciario-Equipamiento Privado siempre que no se supere la edificabilidad urbanística total asignada a la unidad.

Será asimismo posible la habilitación de un máximo de un 15 % de la superficie del espacio libre resultante de la formación de la Calle El Castillo para actuaciones encaminadas a resolver los problemas de iluminación natural y/o ventilación de sótano.

La presente Modificación incluye la ordenación pormenorizada que podrá alterarse mediante el instrumento de ordenación pormenorizada que corresponda según su alcance. Conforme con lo dispuesto en el artículo 56-h de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, las alineaciones y rasantes señaladas en la documentación gráfica de la ficha constituyen determinaciones de ordenación pormenorizada, y tendrán, por tanto, carácter orientativo, fijándose en la ordenación pormenorizada.

### 4. Grado de Vinculación:

Régimen general de vinculación de ámbito y concreciones de las directrices de ordenación.

### 5. Cesiones Obligatorias:

Se cederán todos los sistemas locales calificados una vez urbanizados.

### 6. Cargas de Urbanización:

La urbanización de todos los sistemas locales de cesión.

## PLANOS

La ordenación estructural de la nueva Unidad de Ejecución UE 11 B CASTILLA no supone alteración de la documentación gráfica del planeamiento general salvo en lo que se refiere a la denominación que figura en los rótulos de los planos 1.3.1 de Gestión y Programación, 1.4.1 de Ámbitos de Equidistribución, 1.5.1 de Edificios Fuera de Ordenación, y 4.3 de Alineaciones y Calificación Pormenorizada, en el que además de los rótulos se modifica la calificación a mixta terciaria-residencial y se adecua la geometría y situación de los espacios libres a los existentes. Se incorporan a continuación una vez corregidos los planos que se enumeran.

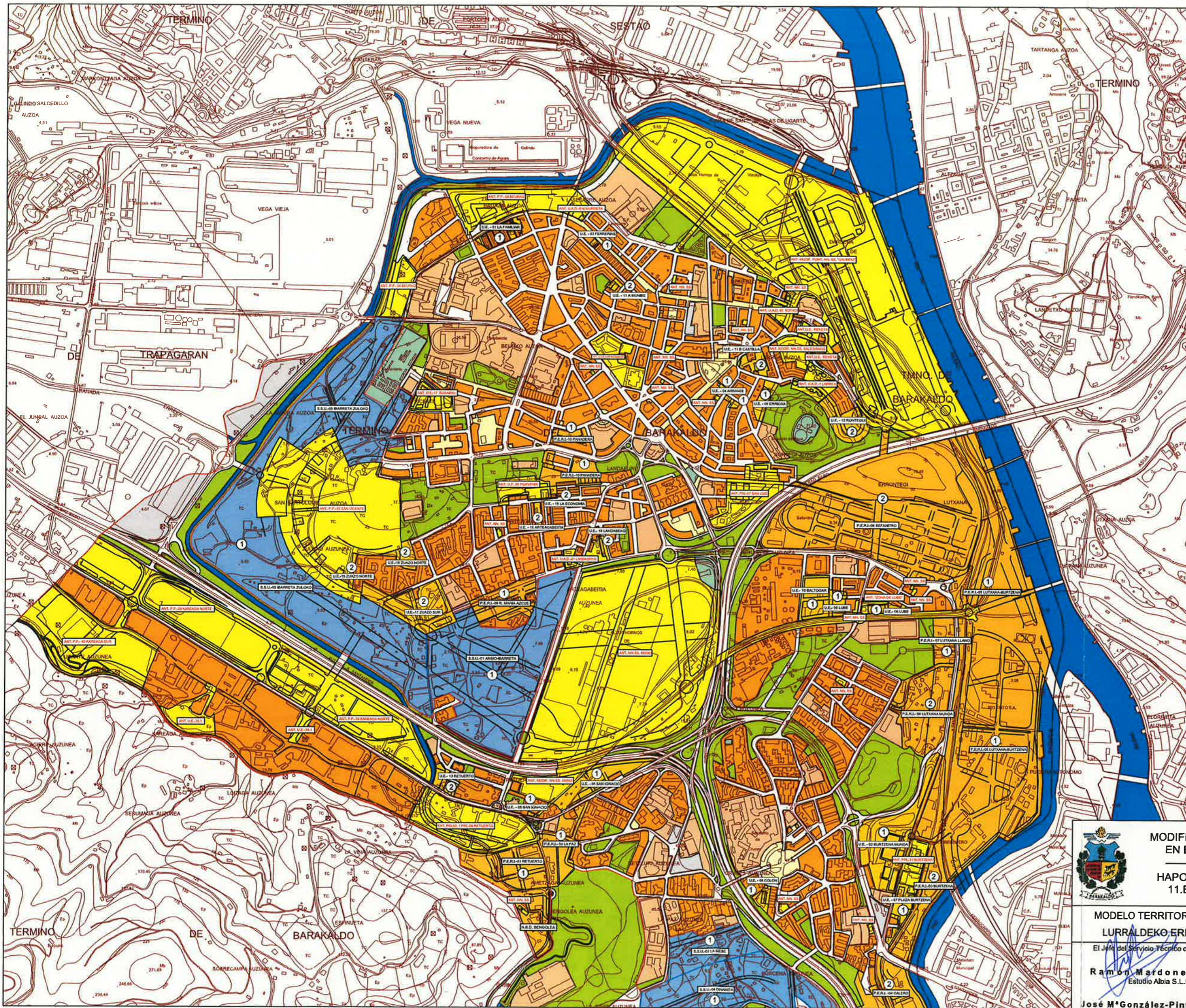
Plano 1.3.1	Gestión y Programación
Plano 1.4.1	Ámbitos de Equidistribución
Plano 1.5.1	Edificios Fuera de Ordenación
Plano 3.2	Calificación Global
Plano 4.3	Alineaciones y Calificación Pormenorizada

Barakaldo, Agosto 2019.

El Jefe del Servicio Técnico de Urbanismo



Ramón Mardones Ibarra  
Arquitecto



- SUELO URBANO**  
**HIRI LURRA**
- ACTUACION DIRECTA
  - ZUZEN JOKEA
  - MANTENIMIENTO ORDENACION NN.SS.
  - OO ALEN ANTOLAKETAREN MANTENIA
  - UNIDADES DE EJECUCION
  - EJECUCION BATASUNAK
  - AMBITOS PARA PLANES ESPECIALES
  - BARAJAS PLANES HESPARUA
- SUELO URBANIZABLE**  
**LUR URBANIZAGARRIA**
- PROGRAMADO
  - EGITARATUA
- PROGRAMACION DE AMBITOS**  
**HESPARUEN EGITARATUA**
- 1 PRIMER CUATRIENIO
  - 2 LEHEN LAURTEKO
  - 3 SEGUNDO CUATRIENIO
  - 4 BIGARREN LAURTEKO
- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS**  
**ANTOLAPIDETZAK ETA ZERBITZUAK**
- EQUIPAMIENTOS
  - ANTOLAPIDETZAK
  - ZONAS VERDES
  - BERDE GUNEAK
  - ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO
  - PUBLICO ERABILERAREN GUNE LIBREAK
  - SERVICIOS URBANOS
  - HIRI ZERBITZUAK
  - COMUNICACIONES Y TRANSPORTES
  - KOMUNIKAZIOE ETA GARRAIOAK



**MODIFICACION PUNTUAL 2ª MP15 DEL PGOU**  
**EN EL AMBITO UE11 CASTILLA-MUNIBE**

**HAPOREN 2. ALDAKETA PUNTUALA (15AP)**  
**11.EU CASTILLA-MUNIBE ESPARRUAN**

**MODELO TERRITORIAL, CLASIFICACION Y GESTION DEL SUELO**  
**LURRALDEKO EREDUA, SAILKETA ETA LURRAREN JESTIOA**

El Jefe del Servicio Técnico de Urbanismo

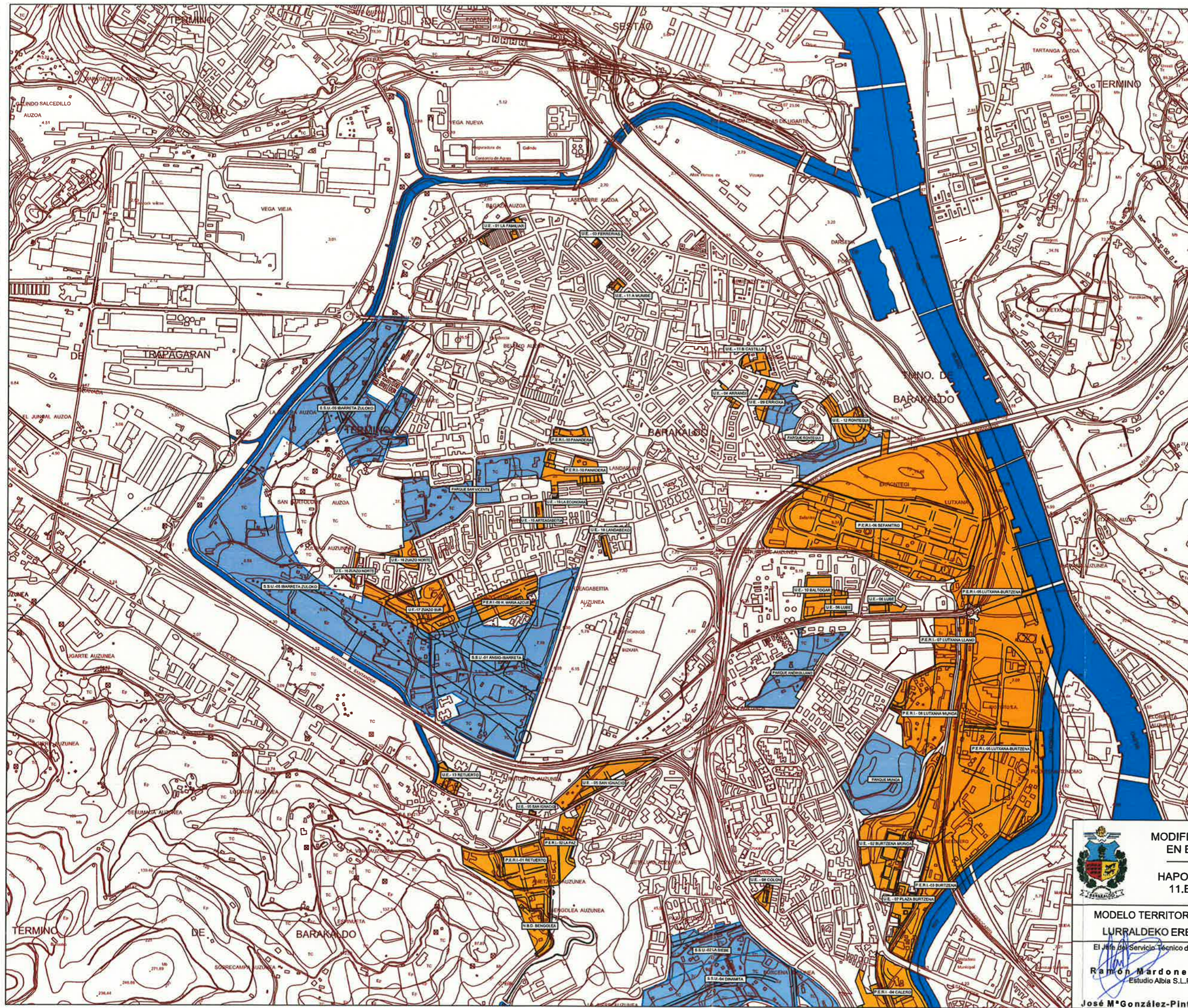
**Ramón Mardones Ibarra**  
Estudio Albia S.L.P.

**José Mª González-Pinto Arrillaga**

**GESTION Y PROGRAMACION**

ESCALA:	FECHA:	
1:12.000	SEP. 2019	1.3.1





- SUELO URBANO  
HIRI LURRA**
- UNIDADES DE EJECUCION  
CON APROVECHAMIENTO MEDIO
  - ENDI BALAMENDUO EREKIZO BATASUNAK
- SUELO URBANIZABLE  
LUR URBANIZAGARRIA**
- AREA DE REPARTO SECTORES URBANIZABLES  
Y SISTEMAS GENERALES 1º CUATRIENIO
  - URBANIZAGARRI SEKTOREREN  
ETA LEHENGO LAURTEKO EREKIZO BATASUNAK
  - AREA DE REPARTO SECTORES URBANIZABLES  
Y SISTEMAS GENERALES 2º CUATRIENIO
  - URBANIZAGARRI SEKTOREREN  
ETA BIGARRREN LAURTEKO EREKIZO BATASUNAK



**MODIFICACION PUNTUAL 2ª MP15 DEL PGOU  
EN EL AMBITO UE11 CASTILLA-MUNIBE**

**HAPOREN 2. ALDAKETA PUNTUALA (15AP)  
11.EU CASTILLA-MUNIBE ESPARRUAN**

**MODELO TERRITORIAL, CLASIFICACION Y GESTION DEL SUELO  
LURRALDEKO EREDUA, SAILKETA ETA LURRAREN JESTIOA**

El Jefe del Servicio Técnico de Urbanismo

**Ramón Mardones Ibarra**  
Estudio Albia S.L.P.

José Mª González-Pinto Arrillaga

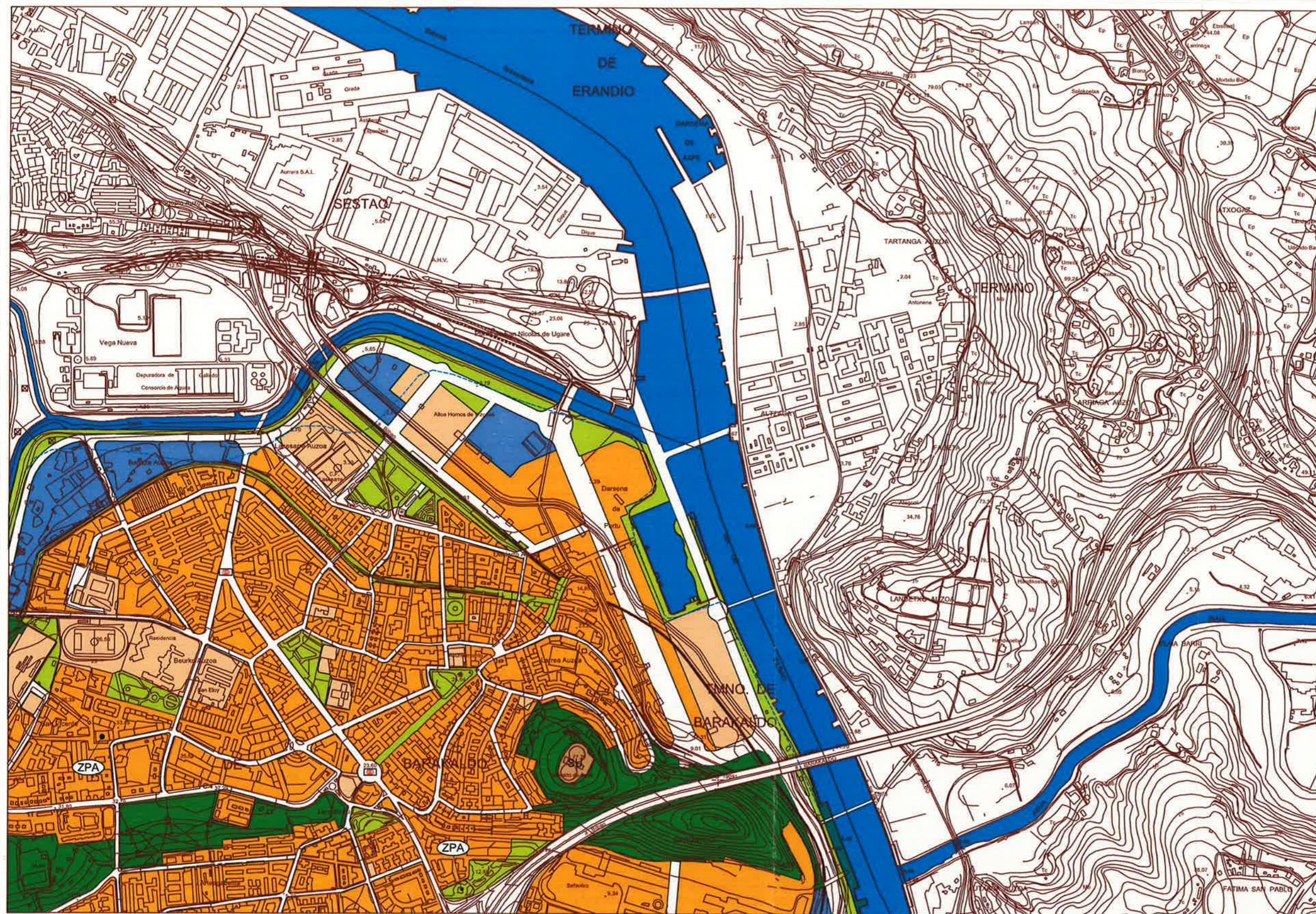
**AMBITOS DE EQUIDISTRIBUCION**

ESCALA:	FECHA:	
1:12.000	SEP. 2019	1.4.1

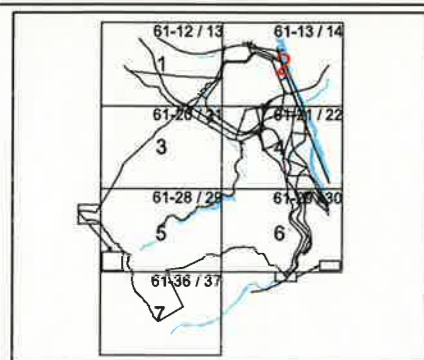








- COMUNICACIONES Y TRANSPORTES**  
KOMUNIKABIDEAK ETA GARRAIOAK
- VIARIO GENERAL INTERURBANO Y URBANO
  - HIRI ETA HIRIARTERKO OROKOR BIDEAK
  - VIARIO LOCAL PRINCIPAL URBANO
  - HIRI GARRANTZITSU TOKI BIDEAK
  - RED FERROVIARIA
  - TRENBIEN SAREA
  - BI.BAO-MUSKIZ/BILBAO-MUSKIZ
  - ZARATAMO-PUERTO ZARATAMO-PORTUA
  - TRANSPORTES
  - GARRIAK
  - ESTACION DE METRO
  - METRO GELTOKIA
  - SISTEMA GENERAL PORTUARIO
  - PORTUANO ERABIDE OROKORRA
- ESPACIOS LIBRES**  
GUNIE LIBREAK
- PARQUES URBANOS
  - HIRI PARKEAK
  - ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
  - GUNE BERDEAK ETA GUNE LIBREAK
  - S.G. CAUCES Y EMBALSES
  - AZALERAKO URRAK
- EQUIPAMIENTOS Y GRANDES SERVICIOS URBANOS**  
ANTOLAPIDETZAK ETA ZERBITZU HANDIAK
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
  - ELKARGO ANTOLAPIDETZA
  - GRANDES SERVICIOS URBANOS
  - HIRI ZERBITZU HANDIAK
- CALIFICACION GLOBAL**  
KALIFIKAPEN OSOA
- RESIDENCIAL
  - EGOTZARAKOA
  - ACT. ECONOMICAS
  - EKOIZPENGOA
  - MIXTO ACT.ECON.-RESIDENCIAL
  - NAHASIA EGOTZARAKOA-EKOIZPENGOA
- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO**  
HIRIGINTZARAKO GAI EZ DEN LUR ZORU BABESTUA
- ESPECIAL PROTECCION**  
BABESTASUN BEREZIAK
- AREA DE ESPECIAL PROTECCION
  - BABES BEREZIAREN GUNEA
- MEJORA AMBIENTAL**  
HINGURUGIROAREN HOBETUNTZA
- AREA DE MEJORA DE ECOSISTEMAS
  - EXOSISTEMEN HOBETUNTZAKO GUNEA
  - AREA DEGRADADA A RECUPERAR
  - BERRESKURAPENKO GUNE DEGRADATUA
- AS**  
AREA DE PROTECCION DE AGUAS SUPERFICIALES
- AGRICOLAS**  
NEKAZALAK
- AREA AGROGANADERA Y CAMPESINA
  - NEKAZAL ETA ABELHAKUNTZARAKO GUNE ETA ZELAIK
  - AREA AGRICOLA DE SITUACION ESTRATEGICA
  - KOKAPEN ESTRATEGIKOKO NEKAZAL GUNEA
- FORESTAL**  
BASOKOA
- AREA FORESTAL PROTECTOR
  - BASOKO BABESTUKO GUNEA
  - AREA FORESTAL INTENSIVO
  - BASOKO INTENSIBOKO GUNEA
- SUELO NO URBANIZABLE NO PROTEGIDO**  
HIRIGINTZARAKO GAI EZ DEN LUR ZORU EZ BABESTUA
- SUELO AGRICOLA DE REGIMEN COMUN
  - JAKABIDE EGOERAKO NAKASALA
- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS**  
BALDINTZAGARRI GAINJARRIDUNAK
- AREA DE VULNERABILIDAD DE ACUIFEROS
  - UR BOLTSEN ZAURIARRITASUKO GUNEA
  - AREAS EROSIONABLES
  - ARE HIGAGARRIAK
  - AREAS INUNDABLES
  - URALDEAK
  - ZONAS DE PRESUNCION ARQUEOLOGICA
  - ARKEOLOJIA INTERESEKO GUNEA
- ZPA**



MODIFICACION PUNTUAL 2ª MP15 DEL PGOU  
EN EL AMBITO UE11 CASTILLA-MUNIBE

HAPOREN 2. ALDAKETA PUNTUALA (15AP)  
11.EU CASTILLA-MUNIBE ESPARRUAN

SISTEMAS GENERALES, CALIFICACION GLOBAL  
SISTEMA NAGUSIAK, KALIFIKAPEN OSOA

El Jefe del Servicio Técnico de Urbanismo

Ramón Mardones Ibarra

Estudio Albia S.L.P.

José M. González-Pinto Arrillaga

HOJA 61-13/14

ESCALA:

1:10.000

FECHA:

SEP. 2019

3.2









## **ANEXOS**

Tal y como se ha indicado en el apartado de “Memoria Informativa y Justificativa” se incluyen a continuación los siguientes Anexos:

### **ANEXO I**

“INFORME SOBRE LOS POSIBLES USOS EN EL CENTRO COMERCIAL DE LOS FUEROS” REDACTADO POR IKEI

### **ANEXO II**

“ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA UE 11 CASTILLA-MUNIBE” REDACTADO POR ONDOAN, S. COOP.

### **ANEXO III**

“INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA UE 11 CASTILLA-MUNIBE” REDACTADO POR ONDOAN, S. COOP.

### **ANEXO IV**

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BARAKALDO REFERIDA A LA UE-11 «CASTILLA-MUNIBE».

### **ANEXO V**

RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN AMBIENTAL DE 7 DE MAYO DE 2018 POR LA QUE SE FORMULA EL “INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, REFERIDA A LA UE-11 “CASTILLA-MUNIBE” PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE BARAKALDO”.

### **ANEXO VI**

#### **SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

PLANOS EN LOS QUE SE REPRESENTAN LAS LÍNEAS DE NIVEL DE LAS SUPERFICIES LIMITADORAS DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE BILBAO QUE AFECTAN AL ÁMBITO.

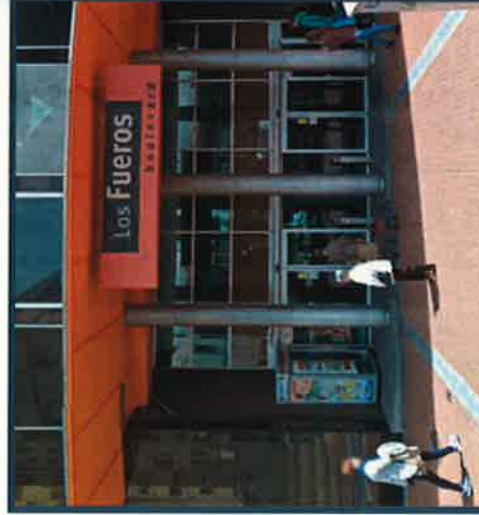




## ANEXO I

**"INFORME SOBRE LOS POSIBLES USOS EN EL CENTRO COMERCIAL DE LOS  
FUEROS" REDACTADO POR IKEI**





INFORME SOBRE LOS POSIBLES  
USOS DE LOS ESPACIOS LIBRES  
EN CC Los Fueros

E4496 v01

24 de marzo 2017



# ÍNDICE

1. PLANTEAMIENTO DEL INFORME.....	3
2. EXPERIENCIAS DE REVITALIZACIÓN Y ESPACIOS CREATIVOS.....	10
3. MIX DE USOS COMPATIBLES EN EL CC LOS FUEROS.....	19
4. CONCLUSIONES.....	25

# 1.

## PLANTEAMIENTO DEL INFORME

- Un origen complicado
- Una sentencia que exige modificar el Plan General
- Un centro que iba bien, pero la deuda bancaria y el inicio de la crisis....
- Un espacio comercial disponible aparentemente sin comercialización
- Un entorno que necesita revitalizarse
- El CC Los Fueros es una oportunidad para la revitalización de la zona

## Un origen complicado

Se inaugura el CC Los Fueros en 2006, pero es en 1982 cuando se inicia el proyecto urbanístico en el centro de Barakaldo con 5.000 m2 de parcela en los que se integran 117 viviendas y una superficie comercial de 9.000 m2. A su vez se inicia también una batalla judicial, por una familia que tenía una mercería en uno de los edificios demolidos, y que hasta la fecha no ha terminado no ha terminado.

Desde la perspectiva comercial, el CC Los Fueros ha perdido las enseñas que en 2010 estaban instaladas y el actual estado de vaciedad solo se rompe con el supermercado de Eroski ubicado en la planta baja

### El Correo 11 de junio 2015

La última sentencia que deja fuera de juego al centro comercial, los garajes y las viviendas -el precio de algunas de ellas superó los 360.000 euros- es fruto de la larga batalla judicial impulsada por la familia que regentaba una mercería en uno de los inmuebles demolidos. La historia de la unidad de ejecución Castilla-Munibe se remonta a 1982, cuando, por primera vez, se apunta la posibilidad de construir en una ubicación inmejorable en la segunda urbe de Bizkaia. La parcela ocupaba más de 5.000 metros cuadrados entre la Herriko Plaza, Pormetxeta y Rontegi.

Con todo, el proyecto no arrancó hasta mediados de la década pasada, tras llegar a acuerdos con todos los afectados por el desalojo salvo los citados comerciantes. Pero las obras comenzaron con polémica, porque los vecinos que vivían en los alrededores dijeron "sentirse engañados" por el Consistorio y la promotora. Denunciaron irregularidades urbanísticas en un plan que comenzaba a restarles vistas y "calidad de vida".

### En su contexto

15 años dura ya la batalla judicial contra el promotor y el Ayuntamiento iniciada por una familia que tenía una mercería en uno de los edificios demolidos. La última sentencia cierra el caso, aunque ahora los jueces deberán decidir qué consecuencias tendrá la resolución del Tribunal Supremo.

#### Posible solución

El Ayuntamiento cree que las licencias de las 117 viviendas y los 10.000 metros cuadrados de la superficie comercial están «legalizadas y consolidadas». Estima que sólo habría que aprobar el trámite medioambiental. Para ello habría que pasar por el Consejo Asesor de Planeamiento y por el pleno, donde el PSE es ahora la segunda fuerza política. El abogado del demandante, por su parte, mantiene que serán los jueces los que determinen qué pasos proceden.

### FICHA TÉCNICA: CC Los Fueros

- S.B.A.: 9.000 m<sup>2</sup>
- Plantas: 4
- Plazas de aparcamiento: 89 plazas
- Fecha de Inauguración: Noviembre 2006
- N° de locales: 50 N1 y N2

## Una sentencia que exige modificar el Plan General

El Ayuntamiento es consciente de la necesidad de modificar el Plan General e incorporar la memoria ambiental exigida para legalizar el proyecto, pero ante el fracaso comercial del CC Los Fueros se cuestiona si sería conveniente aprovechar la necesaria modificación del planeamiento para incorporar modificaciones en los usos de la zona comercial o incluso en cambios en la fachada que mejoren las oportunidades comerciales de las establecimientos que se ubiquen.

*El estudio de IKEI recoge experiencias de revitalización o cambios de usos en edificios singulares y sugiere un perfil de actividades que dada la excelente ubicación y la estrategia zonal que el Plan del Comercio 2017 establece, podría dar atraktividad a la superficie actualmente disponible*

### El Correo 11 de junio 2015

La Justicia ha vuelto a fallar en contra de la controvertida operación urbanística que permitió la construcción de 117 pisos, 305 parcelas de aparcamiento y el centro comercial Los Fueros Boulevard en el área de ejecución Castilla-Munibe, en pleno corazón de Barakaldo. El Tribunal Supremo acaba de anular la modificación del Plan General que el pleno del Ayuntamiento de la localidad fabril aprobó en 2010 para intentar legalizar el proyecto, que ya había sido tumbado por esta misma instancia judicial en 2009 por "no ajustarse a derecho". El motivo del último varapalo: la ausencia de una memoria ambiental que avalase los cambios propuestos.



## Un centro que iba bien, pero la deuda bancaria y el inicio de la crisis.....

El Correo 5 de enero de 2010

### La deuda bancaria asfixia al centro comercial urbano de Barakaldo

Los Fueros Boulevard vive en una auténtica paradoja. A nivel de ventas, ha firmado en diciembre el mes más rentable en sus cinco años de historia, pero las deudas contraídas con el banco para su puesta en marcha se han convertido en un yugo asfixiante que amenaza su futuro.

El crédito hipotecario formalizado en 2004 por más de 12 millones de euros resulta imposible de afrontar en el actual contexto económico. Por eso, la empresa propietaria, Barakshopping SL, se vio obligada a presentar en septiembre un proceso concursal –la antigua suspensión de pagos–, que afronta su recta final entre un mar de incertidumbres. El juez deberá dictaminar en menos de dos meses si la firma está en condiciones de seguir gestionando el complejo comercial levantado en pleno centro de Barakaldo o si, por el contrario, debe cambiar la propiedad para evitar problemas de gestión.

Porque la actual gerencia descartó ayer que esta situación esconda cualquier amenaza de cierre: «El único fin del concurso voluntario de acreedores ante el Juzgado número 2 de lo Mercantil en Bilbao fue salvaguardar la pacífica y ordenada actividad del centro comercial ante las dificultades existentes para hacer frente a los compromisos financieros», subrayaron sus responsables.

La medida, a su juicio, ha tenido los efectos esperados. Los administradores concursales han presentado ya al juez sus informes sobre la situación económica del complejo, que ha seguido operando «con absoluta normalidad». «Las obligaciones de pago a todos sus proveedores por los servicios recibidos están al día», apuntaron las mismas fuentes.

#### Comercios confiados

La quincena de establecimientos que hoy ocupan la superficie comercial así lo atestiguan. «A nosotros nos va muy bien y no creo que se atrevan a cerrar un centro con un hipermercado Eroski como éste, que va de cine», subrayó la directora de Viajes Crisol en Los Fueros Boulevard. María Paz Briongos, responsable de Yedra, se mostraba también tranquila. «Un proceso concursal exige un plan de viabilidad económica y, como mucho, otra entidad asumirá la titularidad del centro y todos seguiremos trabajando como hasta ahora», subrayó.

El inicio de este procedimiento, en cualquier caso, ya ha tenido consecuencias. La anterior empresa gestora del recinto, Cushman & Wakefield, rescindió sus relaciones con Barakshopping SL, que ha contratado para esta labor a Direct Retail Initiatives (DRI). «Desde el 4 de septiembre ha asumido la gestión de forma ordenada y ya está comercializando nuevos locales», explicó su portavoz.

#### Empresas instaladas en Enero 2010

Burger King, Adolfo Domínguez, Eroski, Camelot Park, Quasar Elite, GameStop, Tedra, if, Ieffies, Lidelitel, Los telares, Nam, Spejo's, Tailor&co, Te( )abla y Viajes Crisol

Información extraída de Barakaldo Digital Enero 2010



Camelot Park Barakaldo

Usos posibles en espacios disponibles en el CC Los Fueros - Informe

## Un espacio comercial disponible aparentemente sin comercialización

La propiedad actual del CC Los Fueros es del BBVA y la gestión del espacio se realiza por su inmobiliaria ANIDA. Sin embargo la última referencia de comercialización de los locales figura en la actual JLL, posiblemente antes de que el BBVA fuera el propietario. Tanto la búsqueda "locales comerciales. Barakaldo" en las páginas del BBVA/ANIDA, como del Idealista no dan resultados.

La entrevista de IKEI con Anida en febrero de 2017 permite conocer que han encargado un estudio a Idom sobre el CC Los Fueros y su posible remodelación.



Inicio > España > Cantabria > Santander > Shopping Center > Alquiler > Locales disponibles en el "Centro Comercial Los Fueros"

Propiedades

Locales disponibles en el "Centro Comercial Los Fueros"  
0 Propiedades, 14  
Barakaldo, Vizcaya



Tipo De Inmueble  
Comercio  
Superficie Del Inmueble  
9.600 m<sup>2</sup>  
Espacio Disponible  
1 m<sup>2</sup> - 9.600 m<sup>2</sup>  
Condiciones De Ocupación  
Alquiler  
Disponibilidad  
Inmediata

Descripción

Se ofrece para alquiler en el Centro Comercial Los Fueros, un espacio comercial de 9.600 m<sup>2</sup> de superficie total. Este espacio comercial está dividido en varias zonas, cada una con una particularidad que le da un carácter único. El espacio está dividido en varias zonas, cada una con una particularidad que le da un carácter único. El espacio está dividido en varias zonas, cada una con una particularidad que le da un carácter único.

idealista

idealista > Vizcaya provincia > Gran Bilbao > Barakaldo > 1.634 0

No hay anuncios con tus criterios en Barakaldo, Vizcaya

Nuevos anuncios en tu email:

Guardar búsqueda

Comprar

Alquilar

Listado Mapa

Qué buscas

Locales o naves

Precio

Mín

Máx

Tamaño

Mín

Máx

Tipo de local o nave

☒ Local

☐ Nave

Ubicación

☐ Indiferente

☒ En centro comercial

Hemos mira  
no hemos en

Alquilar Locales

Puedes probar

• Ver todos los

• Recibir un avi

estas caracter

• O prueba a ar



¿Buscas un profesional inmobiliario?  
Ver las inmobiliarias expertas en Barakaldo

Parece que no encontramos lo que buscas

Prueba a modificar alguno de los criterios de búsqueda que nos indicas, para que podamos ayudarte.

**Un entorno que necesita revitalizarse**



Usos posibles en espacios disponibles en el CC Los Fueros - Informe

## El CC Los Fueros es una oportunidad para la revitalización de la zona

Hay población residente cercana, hay centralidad urbana y centros de flujos peatonales próximos (Ayuntamiento, Instituto, ...), hay buena accesibilidad con parking público en la misma plaza. Sin duda la recuperación del CC facilitaría la revitalización del EJE creativo. Tal vez se necesite dar cabida a nuevas actividades y perfiles comerciales que logren devolver el atractivo que inicialmente tuvo .

En línea con el eje creativo que se pretende promocionar en la zona, podría cubrir una función más vanguardista. En el proceso participativo del Plan se comentaba la evolución de los servicios demandados por los emprendedores (salas abiertas al encuentro de ideas y proyectos, más que despachos individuales en semilleros clásicos de empresas). Se precisan espacios de encuentro en los que el intercambio de proyectos o simples ideas, entre agentes de disciplinas y orígenes diferentes aborden con un cierto protocolo proyectos compartidos. Pero esta actividad más social es plenamente compatible con actividades de restauración más innovadoras, fórmulas de alojamiento hostelería singular, proyectos formativos relacionados con él emprendizaje y la creatividad, o desde luego con actividades puramente comerciales.

### Zona Residencial Urban



## 2.

### EXPERIENCIAS DE REVITALIZACIÓN Y ESPACIOS CREATIVOS

- Alfons Cornellà: una referencia imprescindible
- FABRA I COATS - Fábrica de Creación de Barcelona
- La experiencia holandesa en revitalización de edificios
- El ZAWP de Zorrotzaurre
- La Harinera ZGZ en Zaragoza
- Escuelas creativas de Ferran Adrià
- El “movimiento maker”
- Tabakalera en San Sebastian

## Alfons Cornellà: una referencia imprescindible



Alfons Cornellà, fundador y presidente de Infonomía

Antes esperábamos que las empresas hicieran las cosas, ahora cualquiera puede transformarlas". Cornellà ha dado importancia a la capacidad creativa que tienen las personas y a las posibilidades de explotar sus conocimientos porque "nos hemos convertido en actores, en personas que tienen influencia en el entorno". Como ejemplo, la aparición de la **economía colaborativa y corporativa** en la que las personas comparten y participan en proyectos de interés común. Cornellà se pregunta para qué las nuevas generaciones van a gastarse dinero en un coche propio si tienen la posibilidad de alquilarlo de varias maneras. La aparición de **BlaBlaCar** es un caso que resuelve este problema, ya que la gente consume de diferente manera gracias al desarrollo tecnológico.

### EL PAIS

Miguel A. García Vega 21 junio 2014

#### La imparabla economía colaborativa

Miles de plataformas electrónicas de intercambio de productos y servicios se expanden a toda velocidad en un abierto desafío a las empresas tradicionales

Compartir en vez de poseer. La economía colaborativa o consumo colaborativo quiere cambiar el mundo. Plantea una revolución abrazada a las nuevas tecnologías.

"este nuevo consumo tiene mucho de maltusiano. Se multiplica a tal velocidad que ya hay 5.000 empresas compitiendo con las tradicionales. Y en todas las actividades. Intercambio de ropa (ThredUP), coches compartidos (Zipcar, SideCar, Lyft, Bluemove, Getaround), préstamos económicos (LendingClub), alojamiento de viajeros (Hipmunk), trueque de comida (Compartoplate), crowdfunding (KickStarter, Verkami). En el fondo estos modelos de éxito digitales tienen el problema de chocar contra el statu quo económico. Ya sea la industria del motor, los operadores turísticos o el mundo financiero, donde, por cierto, aparecen propuestas de desintermediación que amenazan la cuenta de resultados de los bancos, como la española Kantox, que propone el intercambio de divisas entre empresas. "Pero poco pueden hacer, la tecnología es imparabla. El sector financiero será asediado como lo han sido los medios de comunicación o la música", advierte el business angel Luis Martín Cabiedes.

## FABRA I COATS - Fábrica de Creación de Barcelona



FABRA I COATS - FÁBRICA DE CREACIÓN DE BARCELONA es un nuevo concepto de equipamiento cultural destinado a dar apoyo a la creatividad, el talento y la innovación en la ciudad. En estrecho contacto con la creación más emergente y con los diferentes colectivos sociales, también tiene la voluntad de convertirse en un espacio con proyección internacional.

Se trata de un nodo central de la red de equipamientos Fábricas de Creación de Barcelona impulsada desde el Institut de Cultura de Barcelona y se encuentra ubicado en un edificio emblemático del patrimonio industrial de la ciudad. FABRA I COATS DISPONE ACTUALMENTE DE 6.500 METROS CUADRADOS DE SUPERFICIE para acoger acontecimientos culturales, proyectos de investigación, experimentación y creación cultural de diferentes disciplinas: artes escénicas, música, artes visuales, audiovisual y multimedia.

### ESPACIOS POLIVALENTES

Situados en la planta baja, constituyen el ámbito en el que se desarrollan las actividades abiertas al público, y en el que se encuentran los espacios y servicios comunes.

- UN ESPACIO VESTÍBULO CON ÁREA DE BAR-COMEDOR DE 500 M2.
- UNA GRAN SALA POLIVALENTE DE 944 M2 DEDICADA A LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE GRAN FORMATO, INSTALACIONES Y PRESENTACIONES DE PROPUESTAS.



### VIVERO DE PROYECTOS CULTURALES

Espacio destinado a acoger proyectos culturales en residencia en formato de espacio de oficinas compartido.

Pueden tener cabida en él hasta seis entidades culturales y catorce proyectos emergentes en formato vivero.

- CINCO SALAS DE REUNIONES DE 15 Y 30 M2.

La estructura propicia el intercambio y la relación entre los proyectos



## La experiencia holandesa en revitalización de edificios

### Una nueva vida para los viejos edificios

Belén C. Díaz-

Iglesias donde poder bailar, beber o dormir. Celdas de cárcel en las que montar un negocio o fábricas contaminadas convertidas en pulmón natural. Holanda es la meca de la reinvencción de espacios y abandera un movimiento edificado sobre conceptos como la creatividad, la practicidad y la falta de prejuicios. Pero, ¿existen líneas rojas a la hora de reinventar los espacios históricos? Abrimos un debate entre algunos de los actores implicados y descubrimos los mejores ejemplos de este fenómeno tan holandés. "Un sólo edificio puede ser la inyección de vida capaz de revitalizar toda el área que lo rodea", asegura Grootswagers. Un buen ejemplo de ese proceso es la Westergasfabriek de Ámsterdam, actual polo social y cultural de la capital holandesa y pulmón verde del área oeste de la ciudad, que entre 1885 y 1967 albergó una fábrica de gas para, a partir de entonces, convertirse en un terreno contaminado y en desuso. Para Grootswagers, "todo empezó con la reutilización de un sólo edificio y con eso se consiguió convencer a las autoridades de que no debían destruirlo sino usar la zona entera para algo nuevo y distinto". Entre 1993 y 2001, el Westergasfabriek tuvo centenares de usos temporales que lograron atraer la atención de los vecinos y colocar al complejo en el mapa todavía antes de determinar cuál sería su uso definitivo.

### La cárcel más antigua de Holanda recobra vida

Wolverplein, la cárcel más antigua de Holanda, rebautizada temporalmente como De Vrije Wolf, busca comprador. Ubicada en el corazón de Utrecht, la prisión fue construida en 1856, catalogada como monumento nacional en el año 2000 y cerrada en 2014 por falta de presos. Desde entonces, a sus instalaciones se les han dado numerosos usos temporales: se han organizado exposiciones de arte, scape-rooms, eventos para empresas e incluso bodas. De sus celdas, donde ahora trabajan artesanos y emprendedores, se escapan sonidos de herramientas y teclados que, a menudo, se mezclan con las conversaciones de los visitantes que pasean por la instalación. Robean Visshers, diseñador de joyas artesanas, es uno de los nuevos inquilinos: "la gente llega aquí esperando encontrarse un sitio que dé mal rollo y, cuando descubren la cárcel, se sorprenden". Asegura que su espacio de trabajo "no sólo no me hace sentir incómodo, sino que me encanta. Como artesano que soy necesito estar en un sitio que me inspire. Además, aún no he conocido a nadie a quien no le haya gustado". Para Visshers, la cárcel no sólo le ofrece un espacio de alquiler a un precio asequible, sino que también le ayuda a vender mejor sus creaciones. "Cuando la gente viene, lo primero que hago es llevarles a dar una vuelta por el recinto. Una vez lo han visto todo, su estado de ánimo cambia, están más positivos, y entonces, es más fácil que me compren algo. La cárcel, en cierta manera, me ayuda en mi estrategia de marketing" asegura.



A la izqda, preso en una de las celdas, de 10m2, en 1988 © Gerard Van Wingerde / A la dcha, el diseñador de joyas Robean Visshers en una celda idéntica convertida en su estudio. Foto: Belén C. Díaz.



Información extraída del Blog

**GACETA HOLANDESA**  
cultura y actualidad de los Países Bajos en español

## El ZAWP de Zorrotzaurre



**ZAWP son las siglas de Zorrotzaurre Art Work in Progress**, un proyecto iniciado por la Asociación Cultural Hacería Arteak que nace en 2008 para afrontar el mientras tanto del plan urbanístico aprobado para los Barrios de Ribera de Deusto y Zorrotzaurre. ZAWP ya es hoy un movimiento consolidado de muchas personas que trabaja en la revitalización social, económica y cultural del barrio a través de la creación, la intervención y la puesta en valor de la memoria.

### Redes



### Partners



### Instituciones



### Espacio de Trabajo Compartido

ETC02 es un espacio de trabajo compartido situado en un antiguo pabellón industrial de 250 m2 rehabilitado y adaptado como lugar para crear, desarrollar y compartir ideas y proyectos artísticos, creativos, innovadores. ETC02 es un lugar donde comenzar o continuar con tu actividad de manera autogestionada y sin necesidad de hacer grandes inversiones en el espacio para concentrarte en tu proyecto.

Actualmente el espacio ETC02 está habitado por los siguientes proyectos: Art Feng Shui & de mi/Ukelab/Kreatibiz/Pitits &

### Programa CREhAbana.

**Contribuir al fortalecimiento de los procesos endógenos de desarrollo local y transformación de modelo urbano.**

**Origin Of Spaces. Prácticas innovadoras para grupos eco-creativos urbanos.**

Actualmente estamos trabajando con diferentes grupos en el proyecto "ORIGIN OF SPACES / innovative practices for urban eco-creative clusters".

**La misión** es trabajar en colaboración para el intercambio, desarrollo y aplicación de prácticas innovadoras en el campo de la creación y gestión de grupos eco-creativos urbanos. Nuestras líneas quieren mejorar la transición ecológica, la gestión participativa, el coWorking y el emprendimiento social.

**Los objetivos** de este son:

- Fomentar la ciudadanía activa y el emprendimiento social en términos de desarrollo sostenible.
- Intercambio de prácticas que mejoren la empleabilidad, la inclusión, la creatividad y el aprendizaje a través de enfoque participativo.
- Reconocer las posibilidades y los retos de la co-creación, el co-manej, el coworking, las cooperativas, vida conjunta, inteligencia, jardines comunitarios, ... en grupos eco-creativo y socio-culturales urbanos.

### Antecedentes

El proyecto OOS ofrecerá soluciones y metodologías posibles y anteriormente probadas como respuesta a esos posibles escenarios contra los que nos vamos a tener que enfrentar. Este proyecto ha sido ideado por Darwin Eco-System, un coworking cluster de Burdeos, Francia. Basándose en su experiencia, se les considera como laboratorio de innovación e incubadora de otras formas de trabajar en colaboración para el desarrollo y co-creación exitosa de comunidades sostenibles.

**Información de nuestros socios en el proyecto:**

- Lx Factory – Lisboa (Portugal)
- Rojc Alliance for Social Centre Rojc – Pula (Croacia)
- London Borough of Lewisham – Londres (UK)
- Capture Art & Creative projects Ltd. – Londres (UK)
- Association Les Darwiniens for Darwin Eco-system – Bordeaux (Francia)

## La Harinera ZGZ en Zaragoza

### #HarineraZGZ: Imaginación o cómo idear propuestas desde la creatividad colectiva



#### ¿Qué es Harinera ZGZ?

Harinera ZGZ es un **espacio creativo** que podrás encontrar en el Barrio de San José. Un lugar de creación y colaboración, en el que **mancharse las manos**. Un centro dedicado a la participación activa, al empoderamiento y a la transformación del espacio urbano a través de la creatividad.

En Harinera ZGZ queremos que participe todo el mundo. Aquí podrás sumarte a talleres de reciclaje creativo; colaborar en el mapeo de las cosas que suceden en tu barrio, o pintado un mural; podrás ver documentales e intervenir en charlas sobre maneras creativas de cambiar tu ciudad; podrás... traer tu propia idea creativa, y ponerla en marcha.

Nuestra dirección es *Jardín de Sergio Algora/ Avenida de San José, 201-203*. Junto al Jardín de la Memoria, y en lo más alto del barrio de San José: casi, casi, llegando al Canal Imperial de Aragón.

#### ¿QUÉ TIENE DE ESPECIAL?

Que Harinera ZGZ es una experiencia diferente: es un espacio público, municipal, pero en el que las decisiones se toman entre todas.

Qué actividades se van a realizar, cómo se gestionan los diferentes talleres y espacios, cuáles son sus objetivos... todo se piensa de manera colaborativa: vecinos, agentes culturales e institución trabajando juntos en un modelo basado en la horizontalidad y en la participación.

#### CÓMO FUNCIONA

Harinera ZGZ se gestiona de manera colaborativa entre Ayuntamiento, tejido vecinal y todos aquellos agentes culturales que han decidido sumarse a esta iniciativa. Todas las decisiones sobre el espacio (usos, mecánicas de funcionamiento, contenidos programáticos...) se toman de manera colectiva.

#### ¿Quiénes somos?

Llámallo H es el nombre del colectivo de agentes culturales que participamos en la gestión de Harinera ZGZ. Un colectivo permanentemente abierto a la incorporación de nuevas componentes: el único requisito para formar parte es participar activa y regularmente en las Asambleas de Harinera y en alguna de las comisiones de trabajo que hemos creado para organizarnos (Programación, Imagen y comunicación, Proyecto y Enlace vecinal).

Si quieres unirse a nosotras, escríbenos un mail a [harinerazgz@gmail.com](mailto:harinerazgz@gmail.com) y te invitaremos a una de nuestras Jornadas de Bienvenida, en la que te explicaremos con detalle todo lo que necesitas saber sobre el proyecto.

Y si lo que te ha traído hasta esta sección ha sido simplemente la curiosidad, y lo que quieres es ponernos cara, en las fotografías que verás a continuación podrás saber un poco más sobre cada una de nosotras.

## Escuelas creativas de Ferran Adrià

**San Ignacio de Loyola Ikastetxea, San Sebastián, País Vasco, seleccionado para el proyecto Escuelas Creativas de Ferran Adrià**



### A innovar junto con Ferran Adrià 30 / 01 / 2017

¡Hemos sido seleccionado para participar, junto con otros 18 centros educativos, en un proceso de transformación educativa basada en la innovación y la creatividad de Ferran Adrià!

Continuamos con el proceso de transformación del colegio para convertirnos en un colegio del siglo XXI. Comienza la aventura Escuelas Creativas de la Fundación Telefónica.

Según los datos facilitados por la organización, desde octubre de 2016 a enero de 2017, muchos centros educativos presentaron sus proyectos de transformación a 'Escuelas Creativas', indicando sus aspectos a cambiar y el por qué del reto. Tras la selección del jurado, 'Escuelas Creativas' tendrá representación en todo el territorio nacional. Nuestro colegio será el único centro de País Vasco que participará en el proyecto.

Durante el proceso creativo de transformación contaremos con encuentros con profesionales, un kit de material educativo diseñado específicamente para nosotros y un seguimiento cercano por parte de los tutores.

Estamos realmente agradecidos de poder participar en este proyecto porque es la oportunidad de poder aprender y descubrir nuevas metodologías para dar nuestro más y mejor como educadores y, en consecuencia, ofrecer lo mejor a nuestros alumnos, es decir, transformarnos para transformar. Y es que, la transformación del colegio solo será posible si se transforman los educadores que forman parte de él, desde dentro hacia fuera.

Afrontamos el reto con ilusión, con muchas ganas de aprender y mejorar para seguir trabajando en nuestro gran sueño: la formación de personas capaces de construir un mundo más solidario, más humano y más sostenible

## El “movimiento maker”

### We are makers, o deberíamos 8 noviembre, 2016. “Inspiring Blog” de Tecnalia

**Guillermo Gil Aguirebeitia.** Coordinador del Clúster de Conocimiento en Tecnologías de la Información y de la Comunicación, una comunidad de práctica de cerca de 350 especialistas para el desarrollo de conocimiento especializado. Trabaja también como diseñador e intra-empresador

Seguramente muchos asociamos el movimiento maker a algo friki. A algo vinculado a grupos marginales que aprovechan la democratización y accesibilidad de los medios de creación y fabricación, la cultura de la colaboración y compartición, la hiperconectividad y la evolución de un conjunto de tecnologías (nuevos materiales, fabricación 3D, electrónica fácil, programación abierta, conectividad...) para realizar tareas por el mero placer de hacerlo. Cosas que muchas veces se pueden encontrar en una tienda ya hechas, posiblemente más baratas y mejor acabadas.

Tenemos que prestar más atención al fenómeno. Es mucho más que “hacer cosas”. Acceder de manera relativamente fácil a casi cualquier diseño, a los medios de fabricación, a los canales para llegar al mercado, a la financiación, al talento y al entusiasmo de gente creativa. Son ingredientes de enorme potencial que tenemos que usar para dar respuesta a alguno de los desafíos que tenemos.

El movimiento maker puede afectar positivamente al desarrollo económico y social, contribuyendo a estimular zonas que han quedado más deterioradas, potenciando las necesarias competencias STEAM, preparando la conexión de la generación milenaria (millennials) a la industria para revitalizarla o abriendo nuevas vías para el emprendimiento e intra-empresamiento en la industria.

**En este país somos hacedores, pero por algún extraño motivo, casi se nos está o se nos estaba olvidando.** En 1983 el Gobierno Vasco puso en marcha una iniciativa de incorporación de la Microelectrónica a la Industria: el Programa IMI, impulsado entonces por Luis Zumarraga y otras personas del equipo de la SPRI. El impacto y huella que dejó en la industria durante sus casi 10 años de vigencia, más allá de sus 30 centros de difusión abiertos, sus 115.000 socios, sus actividades de formación y los cientos de proyectos es incontestable.

En cierta medida, y a la distancia que suponen estos casi 35 años transcurridos, el Programa IMI debe servir de inspiración y referencia hoy, para aplicar el fenómeno maker a nuestro contexto. Lo mismo que entonces ocurría con la microelectrónica, tenemos que convertir el uso de estas capacidades, tecnologías y escenarios de ser algo que ahora resulta relativamente marginal a ser algo normal, o que se acerque a ello. En la educación, en la industria y en la sociedad para que urgentemente tenga impacto económico y en el empleo.

La nueva **Agenda Digital de Euskadi 2020** incorpora inteligentemente una iniciativa estratégica pionera para contribuir a este propósito vinculado con la economía makers: la iniciativa MKGunea. El proyecto MKGunea propone facilitar, mediante espacios abiertos y accesibles makers makers equipados con las nuevas herramientas digitales y 3D, el encuentro de jóvenes y veteranos, inventores y emprendedores para la creación, diseño y fabricación de sistemas, producto-servicios e impulsar nuevos negocios.

Se trata de aprovechar este movimiento maker para contribuir a lo que posiblemente sea uno de nuestros mayores retos: disponer de las personas adecuadas para el nuevo escenario industrial. Las personas que van a concebir, fabricar y explotar los productos **Designed and Made in Euskadi**

## Tabakalera en San Sebastian

### TABAKALERA

**Tabakalera se concibe como una plaza pública**, un espacio dentro del pulso ciudadano y punto de atracción ubicado en un cruce de caminos en el que estar, pasar, divertirse, cobijarse, etc. Tras 90 años siendo fábrica de tabacos, en 2015 Tabakalera reabrió sus puertas reconvertida en Centro Internacional de Cultura Contemporánea. **Su objetivo es fomentar y difundir la creación**, y con ese fin desarrolla servicios y actividades. Además de un proyecto cultural, Tabakalera también es un ecosistema cultural formado por instituciones e iniciativas privadas, así como una plaza pública abierta al disfrute de la gente. Tabakalera albergará una serie de espacios destinados a otras iniciativas terciarias, complementarias al carácter cultural del edificio, así como **dos espacios de hostelería** (Cafetería-TBkafe y Espacio de Restauración) y **uno de**



**Espacio de creadores:** Ofrece recursos, servicios y programas destinados a la profesionalización de artistas y agentes culturales: estudios de trabajo, recursos técnicos, programas de residencias internacionales, servicio de asesoría, etc.

**Hirikilabs. Laboratorio de cultura digital y tecnología:** Es un laboratorio ciudadano que trabaja en el ámbito de la cultura digital. Fomenta el uso social, crítico y colaborativo de la tecnología, ofreciendo recursos para la alfabetización en este campo, un espacio de encuentro para la comunidad especializada, conocimiento y actividades para todos los públicos. En colaboración con DSS2016EU.

**Ubik. Biblioteca de creación de Tabakalera:** Aprender - crear - disfrutar: estos tres verbos definen Ubik. El principal objetivo de la biblioteca de creación es la difusión de la cultura contemporánea. Asimismo, los espacios, servicios y programas que ofrece buscan que los usuarios se conviertan en creadores de contenido

### 3.

#### MIX DE USOS COMPATIBLES EN EL CC LOS FUEROS

- Un espacio de restauración diferente
- Incluso un alojamiento singular
- Con un espacio creativo polivalente
- Un espacio expositivo o "inspiring corner"
- Y ...por qué no comercioj

## Un espacio de restauración diferente

Mercado de la Ribera . Bilbao



Ubicado en las antiguas pescaderías del histórico Mercado de la Ribera diseñado por Pedro Ispizua y rehabilitado recientemente, La Ribera es un espacio donde se puede hacer casi de todo: Tomarte algo con tus amigos, empezar el día con un buen Brunch con vistas a la Ría, pegarte un homenaje gastronómico en su restaurante, tomarte unas copas bien puestas, hacer la compra en el Mercado y que te lo cocinen a tu gusto, escuchar un buen concierto de Jazz o bailar toda la noche. Su oferta gastronómica abarca desde los tradicionales pinxos, deliciosas raciones, menú gastronómico, carta etc. La cocina, se destaca por trabajar el buen producto del Mercado, verduras frescas, pescado del día, carne de nuestros mejores caseríos... apta para todos los gustos, contando además con una sección vegetariana, vegana e infantil. Las instalaciones de La Ribera están completamente equipadas para poder ofrecer y producir todo tipo de eventos. La Ribera está equipada con un sistema Audiovisual (proyector de vídeo, sistema de microfonía y amplificación) , Sistema de iluminación, escenario, backline para conciertos, una cocina totalmente equipada, un comedor con vistas espectaculares a la ría, un reservado que cuenta con una pantalla de gran formato para que cualquier tipo de evento se produzca en las mejores condiciones.

Tabakalera. San Sebastián



El espacio se distribuye en tres barras especializadas una de cerveza, una pizzería y una de café, se ofrecen desayunos, y comidas de preparación rápida qué puedes llevar a las mesas interiores o en el resto del espacio de Tabakalera.

Mercado de San Ildefonso. Madrid



Los Mercados gastronómicos de Madrid están de moda: Mercado de San Miguel, el de San Antón, el de Moncloa, el de San Ildefonso y Platea Madrid. Son Mercados de ocio gastronómico, nuevos puntos de encuentro, es un plan que marca tendencia. Estos Mercados son espacios gastronómicos en donde además del uso tradicional de estos centros que permite hacer la compra, se pueden encontrar productos gourmet, degustarlos y llevárselos a casa. Una alternativa excelente para disfrutar del vermouth de mediodía y las cañas del domingo.

Mercado de San Ildefonso: "La gastronomía es el centro de nuestro mercado y siempre estamos preparando catas, degustaciones, eventos y showcookings para nuestros visitantes"



## Incluso un alojamiento singular



La idea de U Hostels nació tras un viaje largo y apasionante, tras muchas experiencias y muchas noches en cientos de hostels de todo el mundo. En el camino, nos preguntamos varias cosas respecto a los hostels que conocimos...

¿Por qué los alojamientos buenos no pueden ser baratos?

¿Por qué la gran mayoría de albergues son incómodos y sucios?

¿Por qué no cuidan el diseño, la calidad y la limpieza?

¿Por qué no hay alojamientos con la calidad de un hotel pero donde se vivan las experiencias de un hostel? ¿O un hostel donde se descansen como en un hotel?

¿Por qué parece que los hostels a veces no están diseñados para los viajeros? Cuando regresamos a Madrid, vimos que estas preguntas no tenían respuesta! Como viajeros y como madrileños, estábamos decepcionados. Así que decidimos romper con todo y embarcarnos en una nueva aventura hacia lo desconocido...

Con mucho valor y esfuerzo, decidimos crear en Madrid un nuevo concepto de alojamiento: Un hotel donde se vivan las experiencias de un albergue. Un hostel con la calidad y servicios de un hotel.

Del resultado de mezclar ambos conceptos nació U Hostels!



«Ofertamos apartamentos tipo loft para dos personas, por 80 euros noche, algunos con yacuzzi, y con decoración minimalista. También son cada vez más los ejecutivos que se suman a esta moda. «Se trata de personas que viajan mucho, a lo mejor, se pasan semanas fuera de casa y no quieren estar en un hotel, buscan sentirse como en casa», detallan. Estos nuevos alojamientos turísticos llevan ya tiempo funcionando en grandes capitales como Madrid y Barcelona y en 2006, y sobre todo desde la celebración de la Copa América en Valencia, se ha consolidado en la capital del Turia.



"La demanda de alojamientos alternativos a los hoteles en ciudad es una tendencia creciente por los beneficios que este tipo de alojamiento conlleva: privacidad, más espacio, flexibilidad, comodidad, ubicación, y menor gasto promedio por persona. Para satisfacer a nuestros clientes disponemos de un amplio portafolio de apartamentos, en los mejores destinos urbanos, previamente seleccionados por nosotros para garantizar la calidad y el servicio cómodo y agradable (de Friendly) que nos define"



**Los hoteles apuestan por nuevas estrategias de negocio para ampliar su público.** InfoHoreca 20 de septiembre, 2016.

La búsqueda de nuevos segmentos de negocio de los hoteles se ha extendido hasta el mundo del arte. El ejemplo lo tenemos en la cadena Petit Palace Hoteles que ha patrocinado un festival de arte en Madrid, prestando sus espacios para la exposición de instalaciones. La cadena hotelera Petit Palace Hoteles ha puesto en marcha su nueva estrategia de negocio que apuesta por dar apoyo al talento joven (mecenazgo) a través del patrocinio de Hybrid, un festival de espacios alternativos de arte de Madrid celebrado los días 16 y 17 de septiembre. "Petit Palace patrocina la primera edición de Hybrid, el festival de espacios de arte alternativos de Madrid, un evento urbano multiséde, creado por las jóvenes gestoras culturales de Boreal Projects, que reivindica el valor de los espacios de arte híbridos, aquellos que apuestan por un formato más transversal donde el arte convive con otras disciplinas", explican desde la cadena.

A lo largo de 2016, Petit Palace ha desarrollado acciones de diferente temática (pintura, gastronomía, danza...) con jóvenes promesas para intentar difundir y dar a conocer su trabajo

## Con un espacio creativo polivalente

### Getxolan estrena imagen para sus espacios de Coworking (17 enero, 2017)



Getxolan-Servicios de Promoción Económica del Ayuntamiento de Getxo estrena imagen para sus espacios destinados a Coworking en el "Getxo Elkartegia" (c/Ogoño 1, Las Arenas). El coworking permite a profesionales independientes, personas emprendedoras y pymes (pequeñas y medianas empresas), compartir una misma área de trabajo, fomentar proyectos comunes y potenciar oportunidades de negocio. Estos espacios se ubican en un área diáfana de 65m2 preparada para un máximo de 16 puestos de trabajo, con acceso libre a Internet, climatización, salas de reuniones, servicio de limpieza y mantenimiento, espacios y servicios en común ... y todo lo necesario para poder llevar a adelante una idea de negocio. Entre sus ventajas más relevantes destacan: el ahorro de costes estructurales; el fomento de las relaciones estables entre diferentes sectores; el incremento de los contactos profesionales y la cercanía de su ubicación.

Estos espacios, cuyo uso es gratuito, están dirigidos a las personas residentes en el municipio en proceso de creación de su empresa, y a quienes vayan a establecer o tengan ya su proyecto empresarial en Getxo. El único requisito para utilizar los espacios es inscribirse en recepción de Getxolan.

El horario de utilización de las instalaciones es: lunes y miércoles: de 08:30 a 17:45h.

– martes y jueves: de 08:30 a 18:15h.– viernes: de 08:30 a 13:45h.

Además, podrán acceder a la oferta formativa y a los servicios de asesoramiento (tecnológico, fiscal, financiero,...) dirigidos a todas las empresas del municipio

### Taller Makers de Bricolabs . La Coruña.



En 2011 en Coruña, no existía ningún espacio o asociación para makers, pero un pequeño grupo que empezaba a reunirse para hacer desarrollos de software libre y que evolucionó hacia el hardware libre. Poco tiempo después crearon una asociación llamada BRICOLABS. Al iniciar el proyecto solo eran siete miembros. En la actualidad cuentan con más de 100 que se reúnen dos días a la semana en el museo Domus de Coruña, con el que colaboran. Desde 2012 también organizan OSHWDem, una feria de tecnologías abiertas

Do it yourself. Do it Together. Dos declaraciones de intenciones muy directas que encienden la mecha de un movimiento que aglutina a personas de distintos perfiles a las que une su pasión por la tecnología, la artesanía o "el credo" por el código abierto. Pero por encima de todo estamos ante mentes y manos inquietas

Actualmente para unos es su profesión, a otros les sirve exclusivamente de hobby, hay quien se apoya en la vena maker para su profesión y algún otro al que le sirve de complemento o el inicio de una nueva salida laboral

Si el tamaño de tu rincón maker lo permite, es buena idea dividir el espacio de trabajo en dos áreas: un taller "sucio" donde se hace el trabajo "fino y de precisión" (taladro, martillo, sierra...) y un taller "limpio" donde se produce el trabajo con la electrónica

**Información recogida de Xataka publicación de Weblogs SL para todos los apasionados de la tecnología.**

## Un espacio expositivo o "inspiring corner"



TED es una organización sin ánimo de lucro dedicada a difundir ideas que merecen la pena. Comenzó con una conferencia de cuatro días en California en 1984 y actualmente da soporte a ideas que pueden cambiar el mundo. "TED" significa Tecnología, Entretenimiento y Diseño, tres grandes áreas que en conjunto están dando forma a nuestro futuro. De hecho, el evento da cabida a una temática más amplia mostrando "ideas que merecen la pena" de cualquier otra disciplina. Los asistentes a las conferencias TED las denominan "el mejor bañero del cerebro" y "un viaje de cuatro días al futuro". TED es un evento anual donde algunos de los pensadores y emprendedores más importantes del mundo están invitados a compartir en 18 minutos lo que más les apasiona. Sus charlas o "TEDTalks" están disponibles de forma gratuita en TED.com. Los asistentes, de perfil muy variado (ejecutivos, científicos, creativos, filántropos...), son casi tan extraordinarios como los oradores, entre los que se incluyen: Bill Clinton, Bill Gates, Al Gore, Jane Goodall, Elizabeth Gilbert, Frank Gehry, Paul Simon, Sir Richard Branson, Nandan Nilekani, Philippe Starck, Ngozi Okonjo-Iweala, Isabel Allende y el ex-primer ministro británico Gordon Brown. En 2001, la fundación de Chris Anderson "SaplingFoundation" adquirió TED a su fundador, Richard Saul Wurman. En los últimos años, TED se ha ampliado para incluir una conferencia internacional (TEDGlobal), TED.com donde todos los días se publican nuevas TEDTalks y el Open Translation Project que proporciona transcripciones interactivas para que las ideas lleguen a todo el mundo.

Con el ánimo de difundir ideas que merecen la pena, TED ha creado el programa "TEDx". TEDx es un programa de conferencias locales, organizadas de forma independiente, que permiten disfrutar de una experiencia similar a las conferencias TED. Nuestro evento se denomina TEDxPlazaSantaBarbara donde la "x" significa "evento organizado localmente". En nuestro evento se combinarán vídeos de TEDTalks con conferencias en vivo y actuaciones artísticas para favorecer la conexión y un debate profundo dentro de un grupo reducido de asistentes. Las Conferencias TED proveen a los programas TEDx las directrices generales para organizar dichos eventos, pero éstos (incluido el nuestro) son organizados de forma independiente.

La importancia del Networking queda implícita en el desarrollo de múltiples encuentros como el del Décimo Aniversario del Cluster del Conocimiento del País Vasco



Las empresas vascas avanzadas en tecnología organizan encuentros y o convocan seminarios que podrían tener cabida en un espacio singular del CC los Fueros



## Y ...por qué no comercioiii (I)

### Comercio, ciudad y cultura.. La Vanguardia . 08/06/2014

Que un desfile de comercios emblemáticos esté renunciando a luchar o **huya del corazón de la ciudad** frecuentemente es el resultado de un proceso alimentado por la combinación de **tres factores**. La congestión en el uso de los espacios más céntricos encarece el precio del suelo y los arrendamientos, las economías de escala en la distribución hacen emerger grandes cadenas comerciales de oferta amplia y precio reducido y los patrones de consumo cambian e irrumpen nuevas prácticas y hábitos de compra.

Desregulación y libre juego de oferta y demanda no sitúan nunca el equilibrio en su punto óptimo de corrección política sino en el de máximo interés económico. En las ciudades con alta densidad de uso del suelo urbanizable los precios libres de mercado crecen más rápido que la actividad. No sorprende que liberalizar los alquileres en un contexto recesivo expulse del centro histórico comercios icónicos pero de escasa capacidad económica. Y los consumidores no ayudamos mucho. Buscamos comodidad, flexibilidad de horarios, acceso a una variedad de productos y a menudo más simbolismo identitario que funcionalidad. Todo ello beneficia a las grandes cadenas de distribución localizadas en los nuevos macroespacios comerciales inducidos por estrategias de descentralización urbana.

Más que revertir esta tendencia, de lo que se trata es de **prestigiar un comercio de proximidad**, especializado y que puede ofrecer niveles de calidad muy altos, pero que no puede competir en precio. Muchas ciudades europeas integran la modernización del comercio tradicional en su política de ordenación urbana, ya que se planifica para inducir y prevenir. Y la desaparición de algunas actividades puede conducir a degradar el espacio público, desertizar el centro histórico, pérdida de personalidad y patrimonio urbano y menor diversidad en la oferta. Son externalidades negativas para los ciudadanos que justificarían un cierto grado de intervención política. Un ecosistema con menos biodiversidad comercial empobrece pues el precio y el valor de la oferta comercial son cosas distintas.

Conviene buscar un nuevo punto de equilibrio e integrar el modelo comercial preferido de la ciudad en las estrategias de planificación urbana. Las calles son el lugar central de la vida pública y, si se aspira a ser referente internacional, en las principales arterias comerciales deben convivir actividades y modelos de negocio diferentes, porque **una oferta amplia y diversa también es un elemento de diferenciación urbana**.

Josep Lladós Profesor de Estudios de Economía y Empresa (UOC)

## Y ...por qué no comercioji (II)

### Reinventarse o Morir. Transformación de Centros Comerciales bajo el nuevo paradigma económico/urbano. Recogido del Blog Ecosistema urbano. Belinda Tato y José Luis Vallejo

El modelo de centro comercial, tal y como lo hemos conocido hasta ahora, necesita abrirse al espacio que lo acomoda, dejarlo entrar, ser menos hostil con el entorno y sus visitantes y proporcionar una experiencia más conectada a la realidad de los usuarios y a la ciudad donde se encuentra. Por otro lado, la actual crisis posibilita la incorporación de usos y programas, que expulsados de otros espacios, pueden ser utilizados para introducir nuevos contenidos a espacios disponibles.

Gracias a un encargo profesional, hemos tenido la oportunidad de estudiar a fondo un centro comercial del área periférica de Barcelona. Este centro creado en los años 90, frente a los de carácter suburbano sólo accesibles en coche, es de carácter urbano; siendo accesible a pie o en transporte público, lo que le otorga un enorme valor añadido. La ubicación del mall es particularmente favorable, por lo que la propuesta tiene un fuerte carácter urbano, donde el reto principal ha sido la identificación de una estrategia de revitalización o cuestionamiento de su propia identidad, en relación con el tejido urbano que lo rodea: ¿Qué actividades o usos se pueden incorporar? ¿Cómo conectar con los ciudadanos del área? ¿Cómo dar respuesta a la realidad social del barrio? ¿Qué nuevo papel puede desempeñar este edificio? ¿Cómo mantener la actividad comercial y económica, permitiendo que la ciudad se apropie de este espacio en actual decadencia?

La propuesta aborda la reconfiguración del centro a través de la introducción de nuevos programas en un intento por convertirlo en un espacio mucho más público, siendo capaz de atraer a usuarios que de otra manera no acudirían. Frente a la opción de proponer un único programa que 'resolviese' las patologías actuales del centro, la propuesta estudia las alternativas posibles para dinamizar el edificio generando una nueva identidad para cada una de ellas, pudiendo distinguirse de otros centros comerciales, que como ya hemos mencionado, carecen de identidad distintiva.

Una manera de reinventar nuevas funciones sociales en un gran espacio cubierto, es mediante la identificación de diferentes temáticas y actividades, que teniendo conexión con el lugar, generan una nueva identidad, vinculada a nuevas necesidades o deseos. Establecer nuevas relaciones entre el espacio y el deporte, el juego, la cultura, la tecnología, la gastronomía, el networking ... o cualquier otra actividad urbana, puede conectar con los ciudadanos que, cansados de experimentar un edificio monofuncional, se sienten atraídos por experiencias urbanas cada vez más complejas.

Una de las operaciones necesarias para lograr la mayor integración posible del centro comercial en su entorno urbano, es la de diluir los límites entre interior y exterior, favoreciendo que el uno entre en el otro, haciendo que el espacio cerrado sea más permeable, más conectado física y conceptualmente con su entorno inmediato. El límite físico de conexión entre ambos es la fachada y sobre ésta se focaliza una buena parte de la intervención. La fachada se convierte en 'interfaz' de conexión con los ciudadanos, sirviendo como soporte para muchos tipos de nuevas actividades (escalar, descender por un tabogán, ver cine, visualizar una plataforma digital con la que interactuar a través del móvil, incrementar la presencia de especies vegetales...).

#### ESTRATEGIAS POSIBLES:

CENTRO COMERCIAL + ACTIVIDAD FÍSICA Y DEPORTE  
CENTRO COMERCIAL + CAMPO DE JUEGOS  
CENTRO COMERCIAL + CREATIVIDAD Y CULTURA  
CENTRO COMERCIAL + NUEVAS TECNOLOGÍAS  
CENTRO COMERCIAL + GASTRONOMÍA  
CENTRO COMERCIAL + NETWORKING



# 4.

## CONCLUSIONES



## Sobre la funcionalidad del edificio

- 1) La propiedad del CC Los Fueros es privada, pero el Plan General asignó una función terciaria a 10.000m<sup>2</sup>, cuya función dinamizadora en el centro de la ciudad ha quedado prácticamente anulada. Solo la planta N-1 permanece ocupada por Eroski, pero el resto ofrece un aspecto desolador
- 2) El CC Los Fueros se inaugura dos años más tarde que el Megapark, y en 4 años logra ser un centro de referencia hasta el anuncio de la quiebra del promotor (2010). Esta inestabilidad y la profundización de la crisis al año siguiente provoca la salida de las enseñanzas comerciales. Tal vez, fue la oportunidad perdida para frenar el declive comercial del centro urbano que ya se hacía sentir.
- 3) A las puertas del 2020, los Centros Comerciales también han sufrido la crisis, y el efecto novedad ha sido amortizado. Aunque los CC de la periferia siguen contando con buena accesibilidad, la calle de la ciudad tiene todavía, por un lado, la ventaja de la proximidad para los residentes en el entorno, y por otro, el gusto por la autenticidad para los visitantes. Es en este último factor en el que debe colaborar el CC Los Fueros con el conjunto de la ciudad.
- 4) La revitalización del CC Los Fueros precisa de la colaboración público privada. La colaboración pública proviene por un lado en facilitar usos mixtos (alojamiento, formación,...), y temporales (pop up), y por otro en reorientar su apoyo al emprendizaje fomentando espacios creativos de encuentro en el CC (Makers, Coworking..).
- 5) Por la parte privada, se debiera fomentar el uso de locales, pactando con los nuevos inquilinos una política de precios de alquiler creciente en el tiempo hasta alcanzar precios de mercado. Ingalde podría actuar como supervisor y dar fe de la evolución de los nuevos negocios en los 3 años del periodo de maduración.

## Sobre los espacios comunes

- 1) Área expositiva: se necesita llenar de vida el hueco central y algunos amplios pasillos, y el arte necesita de puntos de encuentro con los ciudadanos
- 2) El Foro: la plaza interior, nada más atravesar la entrada principal, es un espacio multiuso con establecimientos gastronómicos en sus laterales y en el centro mesas/sillas que puede transformarse en un espacio para charlas tipo TED con proyecciones en una pantalla lateral (también utilizable para deporte/cine/música).
- 3) La implicación de colectivos ciudadanos diferentes, y la caracterización del espacio debe facilitar el uso de estos espacios por diferentes estratos de edad, siendo un punto de encuentro ciudadano al abrigo del frío (o calor) y la lluvia. Se debe ubicar elementos informales para sentarse (de acceso libre) y leer o comer algo.
- 4) La búsqueda de la implicación de empresas relevantes en el uso del CC Los Fueros como punto de difusión y de encuentro con la ciudadanía es una tarea necesaria que daría consistencia a la función social que se pretende para este espacio



## Sobre los locales comerciales

- 1) Alojamiento: La terraza trasera que sirve de unión entre los diferentes niveles de las calles laterales podría dar paso al alojamiento singular que cabría promover en el CC Los Fueros, bien con apartamentos de estancias cortas, bien destinado a albergues juveniles o uso familiar con habitaciones de distintos tamaños
- 2) Oxigenación de los laterales: el acceso directo de los locales de la planta baja al exterior permitiría hacer más presente la actividad comercial que encierra el CC Los Fueros.
- 3) Por último, los espacios destinados a Makers y Coworking deberían también utilizar la entrada trasera, pudiendo extender su actividad hacia el exterior usando la terraza de enlace, bien con carpas, bien con volumetrías singulares para determinados semanas del año.







## ANEXO II

**“ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA DE LA MODIFICACIÓN  
PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA UE 11  
CASTILLA-MUNIBE” REDACTADO POR ONDOAN, S. COOP.**



**Datos:**

<b>Referencia:</b>	<b>Rev:</b>	<b>Fecha:</b>
<b>17.189</b>	<b>0</b>	<b>Diciembre de 2017</b>
<b>Cliente:</b>		
<b>Barakaldoko Udala</b>		
<b>Solicitante:</b>		
<b>Barakaldoko Udala</b>		
<b>Usuario:</b>		
<b>Barakaldoko Udala</b>		
<b>Asunto:</b>		

**Estudio de Viabilidad Económico-Financiera modificación puntual del PGOU  
de Barakaldo en la UE11, Castilla-Munibe**

<b>Realizado por:</b>	<b>Revisado por:</b>
<b>José M<sup>a</sup> Blanco</b>	<b>Teresa Tejero</b>

**ONDOAN, S.COOP.****Sede Social**

Parque Tecnológico Ibaizabal Bidea 101C • 48170 ZAMUDIO Bizkaia • Tfno 94 452 23 13 • Fax 94 452 10 47

**Oficinas**

Edif. Askain, Portuebe 47 • 20018 DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN Gipuzkoa • Tfno 943 31 61 73 • Fax 943 21 44 55

Polígono Basabe FO5 • 20550 ARETXABALETA Gipuzkoa • Tfno 943 77 15 87 • Fax 943 77 16 84

Leonardo Da Vinci, Ed 5 local 002 • 01510 MIÑANO Araba • Tfno 945 29 71 25 • Fax 945 29 82 21



Cliente: Barakaldoko Udala

Asunto: Estudio de Viabilidad Económico-Financiera modificación puntual del P.G.O.U. de Barakaldo en la UE11, Castilla-Munibe

Referencia: 17.189 Rev.: 0



## INDICE

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>2</b>
1.1	Objeto y contenido del estudio de viabilidad económico-financiera.....	2
1.2	Delimitación de las unidades 11-A, Munibe y 11-B, Castilla.....	3
<b>2</b>	<b>COSTES PREVISTOS .....</b>	<b>8</b>
2.1	Coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios urbanos.....	8
2.2	Costes de indemnización.....	8
<b>3</b>	<b>VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA .....</b>	<b>9</b>

## **1 INTRODUCCIÓN**

### **1.1 Objeto y contenido del estudio de viabilidad económico-financiera**

Se redacta el presente documento denominado Estudio de viabilidad económico—financiera, atendiendo a lo previsto en los Arts. 62.1 f) Ley 2/2006, y 31.1. e) Decreto 105/2008.

Es habitual que, para elaborar dicho Estudio de Viabilidad, se realice un análisis de la totalidad de las cargas de urbanización que deben ser asumidas por la ejecución de las determinaciones establecidas en este documento, así como conocer el resto de costes de producción de los productos inmobiliarios que se pueden realizar teniendo en cuenta las edificabilidades urbanísticas y los usos, e incluyendo en ello los costes de construcción y los demás gastos de la promoción.

Además, en el presente documento, se ha procedido a estimar la totalidad de los costes de producción de la urbanización y edificación y establecer una propuesta de los diferentes valores en venta de los diversos productos inmobiliarios, con el fin de establecer el beneficio medio de la promoción inmobiliaria, verificando la viabilidad económica de la promoción mediante la obtención de los costos medios de urbanización de repercusión por m<sup>2</sup> construido del sector.

En cualquier caso, hemos de hacer notar la naturaleza que posee el presente Estudio de Viabilidad Económico-Financiera, al objeto de aclarar que no supone ninguna concreción de los costes de urbanización, ni del valor del suelo, que puedan ser considerados como un precedente con carácter normativo para la elaboración del contenido del futuro o futuros programas de actuación urbanizadora y, mucho menos, para la valoración del suelo y demás datos económicos que deban ser utilizados en los correspondientes proyectos de Reparcelación.

## 1.2 Delimitación de las unidades 11-A, Munibe y 11-B, Castilla

El ámbito de la UE-11, Castilla-Munibe se divide en los siguientes dos sub-ámbitos:

### UE 11 A MUNIBE

Se delimita por las calles Munibe, Ferrerías Oleta y Arcipreste de Hita. Presenta una complicada relación con el entorno, formando parte de manzana incompleta cuya topografía presenta fuertes desniveles entre sus extremos. Su delimitación coincide con la del sub-ámbito Munibe definido en el Plan General vigente, con una superficie de 1.380,20 m<sup>2</sup>.

#### FICHA DE AMBITO

SUELO URBANO: UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 11 A

MUNIBE



Uso característico: .....RESIDENCIAL  
Superficie Total: .....1.380,20 m<sup>2</sup>s  
Edificabilidad Bruta: .....1,10 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s  
Aprovechamiento Medio: ...1,19 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>  
Tipo de ordenación: .....IMPUESTA  
Instrumento de Desarrollo: ...ESTUDIO DE DETALLE  
Sistema de Actuación: .....COOPERACIÓN  
Etapas: .....SEGUNDO CUATRIENIO

LÍMITE ÁMBITO  
LÍMITE EDIFICACIÓN  
RESIDENCIAL  
ORDENANZA  
EQUIPAMIENTO  
ZONA VERDE PÚBLICA  
ZONA VERDE PRIVADA  
ESPACIO LIBRE



Figura 1. Suelo urbano: unidad de ejecución: U.E.-11 A, Munibe.

### **UE 11 B CASTILLA**

Se encuentra en la confluencia de las calles Portu, Pormetxeta y Róntegui. Presenta también una complicada relación con el entorno, formando parte de manzana incompleta cuya topografía presenta fuertes desniveles entre sus extremos. Su delimitación coincide aproximadamente con la del sub-ámbito Castilla, definido en el Plan General vigente.

En este sentido indicar que una vez examinado el levantamiento topográfico, y contrastados los datos resultantes con la realidad física de las fincas incluidas en la demarcación de la Unidad, se hace necesaria la precisión o ajuste de sus límites, incluyendo una pequeña parcela vacante de edificación de 109,64 m<sup>2</sup>, y excluyendo otra pequeña porción erróneamente incluida de 21,10 m<sup>2</sup> e integrante de uno de los edificios que se sitúan fuera de la demarcación de la Unidad, más concretamente del edificio señalado con el núm 9 de la calle Róntegi, resultando una superficie de suelo definitiva de 5.617,73 m<sup>2</sup>.

Cliente: Barakaldoko Udala

Asunto: Estudio de Viabilidad Económico-Financiera modificación puntual del P.G.O.U. de Barakaldo en la UE11, Castilla-Munibe

Referencia: 17.189 Rev.: 0



TÍTULO VIII: AMBITOS EN SUELO URBANO  
CAPÍTULO III: Unidades de Ejecución (UE)

SUELO URBANO: UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 11 B

CASTILLA



Uso característico: Terciario  
Superficie Total: 5.617,73 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad Bruta: 4,43 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s  
Aprovechamiento Medio: 3,25 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>  
Tipo de ordenación: Impuesta  
Instrumento de Desarrollo: Estudio de Detalle  
Sistema de Actuación: Cooperación  
Etapa: Segundo Cuatrienio

LÍMITE ÁMBITO  
LÍMITE EDIFICACIÓN  
RESIDENCIAL  
ORDENANZA  
EQUIPAMIENTO  
ZONA VERDE PÚBLICA  
ZONA VERDE PRIVADA  
ESPACIO LIBRE  
TERCIARIO



Figura 2. Suelo urbano: unidad de ejecución: U.E.-11 B, Castilla.

Cliente: Barakaldoko Udala

Asunto: Estudio de Viabilidad Económico-Financiera modificación puntual del P.G.O.U. de Barakaldo en la UE11, Castilla-Munibe

Referencia: 17.189 Rev.: 0



## FICHA DE AMBITO

SUELO URBANO: UNIDAD DE EJECUCION: UE 11

CASTILLA - MUNIBE



Uso característico: RESIDENCIAL  
Superficie Total: 6.060 m<sup>2</sup>s  
Edificabilidad Bruta: 3.84 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s  
Aprovechamiento Medio: 3.12 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>  
Tipo de ordenación: IMPUESTA  
Instrumento de Desarrollo: ESTUDIO DE DETALLE  
Sistema de Actuación: COOPERACIÓN  
Etapas: SEGUNDO CUATRIENIO

Figura 3. Detalle de la "U.E.-11, Castilla-Munibe", Barakaldo.

Cliente: Barakaldoko Udala

Asunto: Estudio de Viabilidad Económico-Financiera modificación puntual del P.G.O.U. de Barakaldo en la UE11, Castilla-Munibe

Referencia: 17.189 Rev.: 0

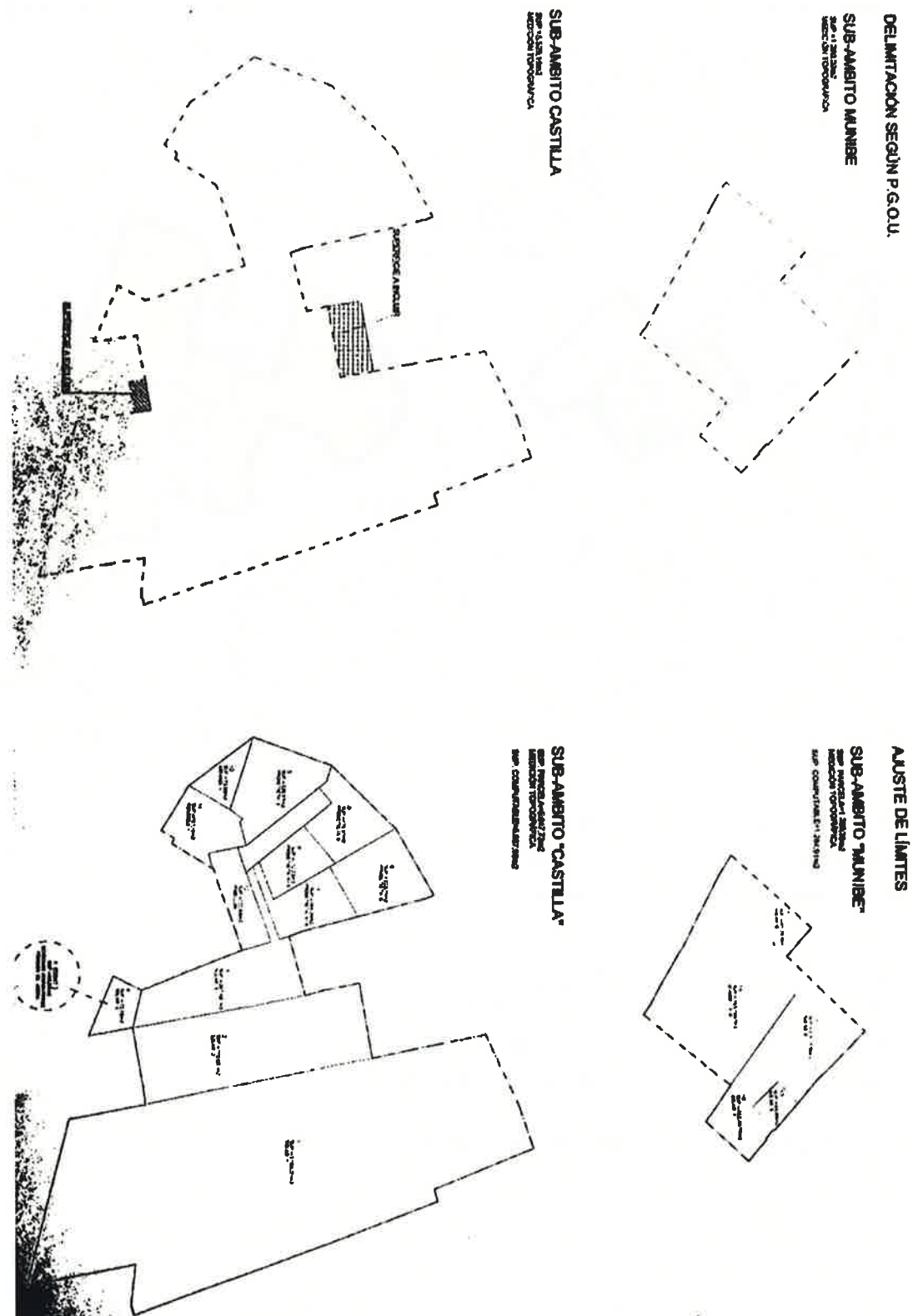


Figura 4. Delimitación de la U.E.-11.

## 2 COSTES PREVISTOS

Seguidamente se presentan los costes previstos para la acción urbanizadora de la "UE-11, Castilla-Munibe"

### 2.1 Coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios urbanos.

Aunque sin valor de precedente con carácter normativo para la elaboración del contenido del futuro programa de actuación urbanizadora y mucho menos para la valoración del suelo y demás datos económicos que deban ser utilizados en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, el valor económico estimado de las nuevas infraestructuras del Sector es el que a continuación se indica:

Cargas urbanísticas	Unidades	Valor unitario	Subtotal
Plan Especial y reparcelaciones	36.956,00	2,16 €	79.959,61 €
Formalización de las reparcelaciones	1,00	60.101,21 €	60.101,21 €
Derribos	14.251,00	18,03 €	256.950,70 €
Proyecto de derribo	14.251,00	1,80 €	25.695,07 €
Licencia municipal de derribo		5,5%	14.132,29 €
Urbanización interna	1.935,00	180,30 €	348.887,53 €
Viales externos	925,00	132,22 €	122.305,96 €
<b>TOTAL CARGAS URBANÍSTICAS</b>			<b>908.032,38 €</b>

### 2.2 Costes de indemnización

En cuanto al costo que suponen las indemnizaciones previstas, se han estimado los siguientes:

Indemnizaciones	Subtotal
Indemnización a edificaciones existentes	1.218.914,72 €
Indemnización a negocios existentes	255.430,14 €
Indemnización a alquileres existentes	657.811,90 €
<b>TOTAL INDEMNIZACIONES</b>	<b>2.132.156,76</b>

### 3 VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

Según lo presentado en los apartados precedentes, seguidamente se presenta la repercusión de los costes previstos sobre el producto inmobiliario previsto para la "UE-11, Castilla-Munibe".

RESUMEN DE COSTOS	Subtotal (€)
<b>Cargas urbanísticas</b>	<b>908.032,38 €</b>
<b>Indemnizaciones</b>	<b>2.132.156,76 €</b>
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>3.040.189,14 €</b>

Tabla 1. Repercusión de los costes sobre el producto inmobiliario

Tal y como se deduce de la tabla que se acaba de presentar, los gastos totales estimados para la urbanización e indemnización para poder realizar la transformación urbanística del ámbito "UE-11, Castilla-Munibe" ascienden a la cantidad aproximada de **3.040.189 €** que, divididos entre la edificabilidad total del sector (**26.377 m<sup>2</sup>**) resulta un precio medio de repercusión de la urbanización por m<sup>2</sup> de **115 €**, cantidad razonable a asumir por la promoción inmobiliaria.

Por otro lado, teniendo en cuenta las inversiones necesarias y la recuperación de plusvalías por venta de terreno, los datos estimados nos ofrecen el siguiente resultado:

Inversiones y plusvalías	Cantidad (€)
<b>Inversiones necesarias</b>	<b>3.040.189,14 €</b>
<b>Recuperación de plusvalías por venta de terreno</b>	<b>8.361.452,49 €</b>
<b>Diferencia</b>	<b>5.321.263,35 €</b>

Tabla 2. Inversiones vs. Recuperación de plusvalías.

De la comparación de los datos anteriores se observa que el saldo es favorable a los intereses municipales. Es decir, se da un saldo positivo entre los ingresos a obtener por el Ayuntamiento de Barakaldo en concepto de recuperación de las plusvalías generadas por la acción urbanizadora, y las inversiones precisas para las dotaciones públicas a implantar.



### ANEXO III

**“INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA UE 11 CASTILLA-  
MUNIBE” REDACTADO POR ONDOAN, S. COOP.**



**Datos:**

Referencia:	Rev:	Fecha:
17.189	0	Diciembre 2017

**Cliente:****Barakaldoko Udala****Solicitante:****Barakaldoko Udala****Usuario:****Barakaldoko Udala****Asunto:**

## **Informe de Sostenibilidad Económica de la modificación puntual del PGOU de Barakaldo en la UE11, Castilla-Munibe**

**Realizado por:****José M<sup>a</sup> Blanco****Revisado por:****Teresa Tejero****ONDOAN, S.COOP.****Sede Social**

Parque Tecnológico Ibalzabal Bidea 101C • 48170 ZAMUDIO Bizkaia • Tfno 94 452 23 13 • Fax 94 452 10 47

**Oficinas**

Edif. Askain, Portuete 47 • 20018 DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN Gipuzkoa • Tfno 943 31 61 73 • Fax 943 21 44 55

Polígono Basabe FO5 • 20550 ARETXABALETA Gipuzkoa • Tfno 943 77 15 87 • Fax 943 77 16 84

Leonardo Da Vinci, Ed 5 local 002 • 01510 MIÑANO Araba • Tfno 945 29 71 25 • Fax 945 29 82 21



## INDICE

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>2</b>
1.1	Contextualización geográfica .....	2
1.2	Delimitación y superficie de la unidad .....	2
<b>2</b>	<b>CONTENIDO Y CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN .....</b>	<b>6</b>
3.1	Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos lucrativos .....	6
3.2	Implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias .....	7
3.3	Puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes .....	7
<b>4</b>	<b>IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS .....</b>	<b>10</b>

## 1 INTRODUCCIÓN

### 1.1 Contextualización geográfica

La Unidad de Ejecución que nos ocupa viene referida en el documento definitivo del P.G.O.U. con el título "U.E.-11, Castilla-Munibe" y pertenece al subsector Urbano Norte, constituido por el principal casco urbano residencial de Barakaldo, que incluye las áreas de Beurko, Centro, Róntegui, San Vicente, Arteagabeitia, San Luis-Etxatxu, etc.

### 1.2 Delimitación y superficie de la unidad

#### U.E.-11 A, MUNIBE

Se delimita por las calles Munibe, Ferrerías Oleta y Arcipreste de Hita. Presenta una complicada relación con el entorno, formando parte de manzana incompleta cuya topografía presenta fuertes desniveles entre sus extremos. Su delimitación coincide con la del sub-ámbito Munibe definido en el Plan General vigente, con una superficie de 1.380,20 m<sup>2</sup>.



Figura 1. Ubicación del sub-ámbito Munibe.

### **UE 11 B CASTILLA**

Se encuentra en la confluencia de las calles Portu, Pormetxeta y Róntegui. Presenta también una complicada relación con el entorno, formando parte de manzana incompleta cuya topografía presenta fuertes desniveles entre sus extremos. Su delimitación coincide aproximadamente con la del sub-ámbito Castilla definido en el Plan General vigente.

En este sentido indicar que una vez examinado el levantamiento topográfico, y contrastados los datos resultantes con la realidad física de las fincas incluidas en la demarcación de la Unidad, se hace necesaria la precisión o ajuste de sus límites, incluyendo una pequeña parcela vacante de edificación de 109,64 m<sup>2</sup>, y excluyendo otra pequeña porción erróneamente incluida de 21,10 m<sup>2</sup> e integrante de uno de los edificios que se sitúan fuera de la demarcación de la Unidad, más concretamente del edificio señalado con el número 9 de la calle Róntegi, resultando una superficie de suelo definitiva de 5.617,73 m<sup>2</sup>.



*Figura 2. Ubicación del sub-ámbito Castilla.*

## 2 CONTENIDO Y CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

El Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, exige la complementación de las previsiones de ordenación y ejecución propias del planeamiento general con el correspondiente análisis de la sostenibilidad económica de sus propuestas, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Además, el Decreto 105/2008 de 3 de junio de medidas urgentes en desarrollo de la ley 2/2006, en su artículo 31 *"Impacto de las actuaciones de urbanización. Documentación de planes de ordenación urbanística"* especifica que los planes deberán contener una Memoria de sostenibilidad económica.

La justificación de la sostenibilidad económica de la modificación puntual del P.G.O.U. y de sus propuestas ha de entenderse asociada a las siguientes consideraciones:

- Optimizar e intensificar el aprovechamiento urbano del suelo vacante existente en el perímetro urbano del municipio de Barakaldo.
- Considerar el menor consumo de suelo como una de los factores prioritarios en la planificación del desarrollo residencial, sin obviar la adecuación de superficie, tipología y programa de viviendas a las necesidades reales.
- Resolver la capacidad viaria de los accesos al ámbito del nuevo desarrollo residencial, de forma que se resuelvan adecuadamente los problemas de accesibilidad y movilidad entre dicho ámbito y el resto del Municipio.
- Racionalizar el consumo de suelo, atendiendo a que las infraestructuras, servicios y equipamientos básicos planteados en el nuevo desarrollo residencial propuesto tengan como resultado una mejora de lo ya existente, posibilitando la actuación urbanística del ámbito contiguo, como un todo urbano.
- Realizar actuaciones de información de los beneficios fiscales y ambientales de la implantación de las energías renovables en inmuebles, con actuaciones específicas de comunicación y sensibilización a las comunidades de vecinos.
- Reducir el impacto de los principales sectores afectados por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, o por la prestación de los servicios resultantes.

**Cliente: Barakaldoko Udala**

**Asunto: Informe de Sostenibilidad Económica de la modificación puntual del P.G.O.U. de Barakaldo en la UE11, Castilla-Munibe**

**Referencia: 17.189 Rev.: 0**



Finalmente, el presente análisis sobre la sostenibilidad económica no pretende ser una predicción económica de los costos que generarán las propuestas de la modificación puntual del P.G.O.U., sino dar una visión orientativa de las cargas económicas que deberán ser soportadas por las Administraciones Públicas, por su responsabilidad en el mantenimiento de las infraestructuras y servicios resultantes tras la ordenación.

### 3 ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN

#### 3.1 Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos lucrativos

La modificación puntual del P.G.O.U. de Barakaldo en la U.E.-11 propone la ordenación de parte del municipio de Barakaldo, concretamente en el ámbito de Castilla-Munibe y la distribución de los aprovechamientos lucrativos en suelo urbano.

En el suelo urbano y urbanizable el aprovechamiento lucrativo de nueva creación es residencial y comercial. El reparto de edificabilidades se resume en el siguiente cuadro:

Denominación	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Vivienda
<b>Garajes Castilla</b>	10.117,00	
<b>Garajes Munibe</b>	462,00	
<b>Locales comerciales Castilla</b>	9.886,00	
<b>Locales comerciales Munibe</b>	198,00	
<b>Cines</b>	1.768,00	
<b>Oficinas</b>	1.252,00	
<b>Viviendas Castilla</b>	11.953,00	116
<b>Viviendas Munibe</b>	1.320,00	110

Tabla 1. Reparto de superficies, por tipo de aprovechamiento.

Teniendo en cuenta que la legislación vigente limita la edificabilidad urbanística, pero no dice nada del número de viviendas, la modificación puntual del P.G.O.U. ha asignado 116 m<sup>2</sup> construidos a las viviendas de Castilla y 110 m<sup>2</sup> construidos a cada vivienda de Munibe. Esta regla nos permite tener un número aproximado de viviendas en cada una de los ámbitos y se resume en la siguiente tabla.

Denominación	Nº viv. totales
<b>Viviendas Castilla</b>	103
<b>Viviendas Munibe</b>	12

Tabla 2. Número de viviendas por sub-ámbito.

Conviene enfatizar que el número de viviendas tiene carácter indicativo, al tratarse de un parámetro no vinculante con arreglo a la legislación urbanística vigente, si bien responde a una oferta proporcionada a las demandas sociales actuales.

Se ha considerado el menor consumo de suelo como uno de los factores prioritarios en la planificación e implantación del desarrollo residencial, sin obviar la adecuación de superficie, tipología y programa de viviendas a las necesidades reales.

### **3.2 Implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias**

Por lo que se refiere a la continuidad viaria y de engarce con la trama urbana existente, hay que indicar que, asociados a los nuevos desarrollos urbanos propuestos, se procederá a la adecuación viaria interna del municipio, con el fin de dotar acceso adecuado a los edificios y garajes de los mismos.

Así mismo, en el sub-ámbito Castilla se generará un espacio libre de uso público, que conecta las calles Pormetxeta y Róntegui, así como un gran patio que da servicio a la manzana cerrada.

### **3.3 Puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes**

Se dotará a las parcelas del nuevo desarrollo urbano de energía eléctrica, abastecimiento de agua potable, saneamiento separativo y de telecomunicaciones.

La dotación de todos estos servicios urbanos necesarios no requiere de previsiones económicas extraordinarias en cuanto al posterior mantenimiento de los mismos. Los desarrollos propuestos se ubican en suelo urbano y urbanizable, por lo que el gasto de conexión de los nuevos servicios necesarios a la red de instalaciones urbanas existentes es mínimo.

En todo caso, se fijarán criterios de sostenibilidad en el Proyecto de Urbanización, entre los que cabe destacar los siguientes:

- a) Los espacios públicos se ajustarán a las condiciones técnicas establecidas en las disposiciones vigentes, en especial el cumplimiento del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

En defecto de especificaciones en estas últimas, los servicios técnicos municipales deberán definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa.

A tal efecto, el promotor deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de proyecto, las directrices oportunas al respecto.

b) En la normativa de urbanización se preverá la utilización de materiales y productos que dispongan de distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales, siempre que sea posible, y se fomentará el empleo de materiales de larga duración, reutilizables o reciclables.

c) Se procurarán limitar las áreas pavimentables no permeables, de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia.

d) Se adecuarán las redes de saneamiento y abastecimiento a la posible acumulación de caudales a evacuar, así como la presión y caudales de la red de abastecimiento. Se tendrá en cuenta la posible influencia a las áreas urbanas colindantes, de manera que se evite una sobresaturación de las aguas residuales generadas en el ámbito, que serán conducidas, prioritariamente a la red general de saneamiento y si fuera preciso se deberán instalar nuevos sistemas de depuración autónomos.

e) En caso de que existan niveles altos de ruido, la urbanización deberá proponer pantallas acústicas y otras medidas correctoras.

f) En los espacios públicos y los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que asimismo, eviten la contaminación lumínica.

g) En los espacios públicos se preverán las zonas para la colocación de contenedores, de forma que se optimicen las operaciones de recogida y transporte de residuos y se facilite los sistemas de recogida selectiva.

h) En la jardinería de los espacios públicos se utilizarán especies vegetales adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona y que requieran un mínimo de mantenimiento. Se dispondrán sistemas para el máximo ahorro de agua.

i) Se incluirá un proyecto de restauración ambiental y paisajística que recoja, entre otros, aspectos como:

- Diseño de la red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Integración del sector en relación con la orografía de la zona.
- Limitación de las áreas pavimentables.
- Minimización de la afección a las masas arboladas que, en su caso, se conserven, descripción de las especies vegetales que se van a utilizar en la restauración y de los métodos de implantación y mantenimiento de las mismas, etc.

j) El contenido de los proyectos de urbanización será el establecido en la normativa urbanística en vigor, además de los estudios, programas y planes de seguridad y calidad que en cada caso procedan. Los pliegos de condiciones deberán contener los programas de vigilancia ambiental propuestos en los estudios de evaluación conjunta de impacto ambiental. Aquellas medidas que se puedan presupuestar, deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica.

## 4 IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

Por lo que se refiere a la repercusión que, sobre las haciendas públicas tendrá la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, hay que indicar que la ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas, y, en concreto, de las dotaciones, infraestructuras y servicios urbanos asociados a las mismas, no conlleva costes de mantenimiento de infraestructuras y dotación de servicios singulares, más allá de los asociados al cumplimiento y, en su caso, mejora de las exigencias establecidas a ese respecto en la legislación vigente.

En modo alguno, esas propuestas conllevan costes extraordinarios asociados al sobredimensionamiento de las infraestructuras y servicios urbanos o a otros extremos similares.

Considerada en ese contexto, la propuesta no requiere exigencias singulares de inversión por parte de las Administraciones afectadas, que excedan de las habituales asociadas a ejercicio de sus competencias y obligaciones.

Todas esas consideraciones son igualmente extensibles a los costes de mantenimiento de las referidas dotaciones, infraestructuras, servicios urbanos, etc., que tampoco requieren inversiones extraordinarias.





## ANEXO IV

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL  
PGOU DE BARAKALDO REFERIDA A LA UE-11 «CASTILLA-MUNIBE».





# Kimar

Consultores Ambientales, S.L.



Juan de Ajuriaguerra 17, 1º D 48009 BILBAO • Tel. 944 230 677 • Fax 944 239 025  
e-mail: [consultora@kimar.es](mailto:consultora@kimar.es) • [www.kimar.es](http://www.kimar.es)



## Barakaldo

Udala | Ayuntamiento



## INDICE

1.	INTRODUCCIÓN.....	1
2.	OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN .....	3
3.	ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS.....	4
4.	DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN .....	13
5.	CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.....	14
6.	EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES .....	20
7.	EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.....	21
8.	MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....	22
9.	RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.....	24
10.	MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	25
11.	DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.....	33
12.	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA .....	36



## 1. INTRODUCCIÓN

La normativa en materia de evaluación ambiental estratégica se encuentra recogida en la *Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco* (evaluación conjunta de impacto ambiental), en la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental* y en el *Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de planes y programas*.

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica se regula en los artículos 17 al 32 de la *Ley 21/2013*.

El Artículo 29 de la mencionada Ley se refiere a la *Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada* y se indica lo siguiente:

*1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un **documento ambiental estratégico** que contendrá, al menos, la siguiente información:*

- a) Los objetivos de la planificación.*
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.*



j) *Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

*El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa.*

*Las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas consultadas deberán pronunciarse en el plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe. Transcurrido este plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico. En este caso, no se tendrán en cuenta los pronunciamientos antes referidos que se reciban posteriormente.*

*El órgano ambiental formulará el **informe ambiental estratégico** en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.*

El plan recoge la ordenación urbanística de los suelos de la Unidad de Ejecución UE 11 Castilla Munibe del Plan General de Ordenación Urbana de Barakaldo, tramitada como una Modificación puntual de planeamiento toda vez que su ordenación como Plan Especial ha sido anulada por la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo de 17/06/2009, en relación con el Recurso de Casación Num. 1079/2005.

El ámbito de la actuación, constituida como una unidad de ejecución discontinua, consta de dos subámbitos, Munibe (UE 11 A) y Castilla (UE 11 B), con una superficie de aproximadamente 7.000 m<sup>2</sup>.

El presente documento forma parte de la documentación necesaria para la *Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada* y consiste en el **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARAKALDO EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 11 CASTILLA MUNIBE** para la emisión del correspondiente *informe ambiental estratégico* por parte del órgano competente.

El trabajo que se expone a continuación ha sido desarrollado por la empresa **KIMAR, Consultores Ambientales S.L.**, siendo la responsable de su contenido Mar Basagoiti Royo (bióloga colegiada nº 83), y ha sido tomado como referencia de evaluación el documento **RECTIFICACIÓN ACLARATORIA Y DESARROLLO DEL PGOU DE BARAKALDO RELATIVOS AL ÁMBITO UE11 CASTILLA-MUNIBE** realizado por el Área de Urbanismo y Servicios Municipales del Ayuntamiento de Barakaldo.



## 2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

Encontrándose en este momento concluidos y en servicio los edificios resultantes de la ordenación objeto de esta Modificación de planeamiento, la anulación del Plan Especial que lo ha desarrollado obliga a completar la ordenación pormenorizada del Plan General.

En este sentido, procedería la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle, pero al mismo no le correspondería la distribución de usos. Habiendo desautorizado el Tribunal Supremo, la solución de aprobar un Plan Especial, tampoco parece oportuno reincidir en esta vía, aunque la legislación actualmente vigente lo contemple expresamente (art. 58 LSU1).

En consecuencia, solo cabe tramitar esta propuesta como modificación puntual del PGOU, aunque su objeto no sea su modificación sino, al contrario, complementar sus determinaciones, lo que redundará en mejorar la seguridad jurídica de la ordenación que se adopte.



### 3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS

Se trata de una unidad de ejecución discontinua formada por dos subámbitos denominados Castilla y Munibe.

En este momento se encuentran concluidos y en servicio los edificios resultantes de la ordenación objeto del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y USOS "U.E.-11, CASTILLA- MUNIBE" en ambos subámbitos, que constan de viviendas y locales en Munibe y, viviendas, oficinas y una galería comercial en Castilla, con licencias de construcción y edificación firmes y compatibles plenamente con las determinaciones del Plan General.

El subámbito de Munibe se vincula en la ficha del ámbito a la ordenanza OR-1 Grado 2 en su apartado de "Directrices de Ordenación" y OR-2 Grado 1 en su cuadro de calificaciones y aprovechamientos. Existe por tanto una aparente contradicción en el Plan General en cuanto a la ordenanza que establece su régimen urbanístico. Se comprueba sin embargo que el edificio resultante actualmente existente se cumple ambas ordenanzas, no existiendo inconveniente para su definición mediante un Estudio de Detalle.

Para el subámbito de Castilla el apartado "Directrices de Ordenación" de la ficha de ámbito indica la necesidad de un Estudio de Detalle, y en su cuadro de calificaciones y aprovechamientos establece como ordenanza de aplicación la de "Ámbito", indicando con ello que es el instrumento de desarrollo al que corresponde su distribución. En cambio el estudio de detalle no podría, atendiendo a su función legal, cumplir la segunda misión que le asignaría el Plan General: la distribución de los usos previstos en el Plan General, residencial y comercial, en el interior del edificio por no existir ordenanza alguna al respecto. Por esta razón se tramita la Modificación Puntual constituyendo su objeto el **complementar** las determinaciones del PGOU y no modificarlas.

#### UE 11 A MUNIBE

Se delimita por las calles Munibe, Ferrerías Oleta y Arcipreste de Hita. Presenta una complicada relación con el entorno, formando parte de manzana incompleta cuya topografía presenta fuertes desniveles entre sus extremos. Su delimitación coincide con la del subámbito Munibe definido en el Plan General vigente, con una superficie de 1.380,20 m<sup>2</sup>.

No se incorpora ninguna modificación de la ordenación urbanística estructural respecto de la contenida en el Plan General vigente. Únicamente se resuelve la contradicción existente respecto de la ordenanza de aplicación optando por la OR-2, Grado 1 "Edificación Abierta" Se recalcula el aprovechamiento medio de la unidad conforme con las nuevas directrices, siendo:



Aprovechamiento Medio =  $(198 \times 1,65 + 1.320 \times 1) / 1.380,20 = 1,19 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , siendo el uso residencial colectivo el característico.

Las demás determinaciones de ordenación estructural se mantienen tal y como se disponen en el Plan General vigente.

TÍTULO VIII: ÁMBITOS EN SUELO URBANO  
CAPÍTULO III: Unidades de Ejecución (UE)

#### FICHA DE ÁMBITO

SUELO URBANO: UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 11 A

MUNIBE



Uso característico: ..... RESIDENCIAL  
Superficie Total: ..... 1.380,20 m<sup>2</sup>s  
Edificabilidad Bruta: ..... 1,10 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s  
Aprovechamiento Medio: ... 1,19 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>  
Tipo de ordenación: ..... IMPUESTA  
Instrumento de Desarrollo: ... ESTUDIO DE DETALLE  
Sistema de Actuación: ..... COOPERACIÓN  
Etapa: ..... SEGUNDO CUATRIENIO

LÍMITE ÁMBITO	---
LÍMITE EDIFICACIÓN	---
RESIDENCIAL	
ORDENANZA EQUIPAMIENTO	
ZONA VERDE PÚBLICA	
ZONA VERDE PRIVADA	
ESPACIO LIBRE	



TÍTULO VII: ÁMBITOS EN SUELO URBANO  
CAPÍTULO III: Unidades de Ejecución (UE)

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 11 A MUNIBE

CLASE DE SUELO	CALIF. GLOBAL	SUP. M2S	CALIF. FORMEN.	SUP. M2S	ORD. DE APLICACIÓN	APROV M2C	Nº VIV.
Suelo Urbano	Residencial	1.380,20	Comunic.	451,00			
			ZZVV y EELL Uso Público*	439,00			
			ZZVV y EELL Uso Privado	160,20			
			Resid. Colect.	330,00	OR-21	1.518	12
TOTALES		1.380,20				1.518	12

(\*) Incluirá la superficie de zonas verdes y espacios libres destinada al uso público, bien sean de titularidad pública o privada.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL: 1.518 m2c

EDIFICABILIDAD BRUTA (INC. S.G.): 1,10 m2c/m2s

DENSIDAD NETA GLOBAL (EXC. S.G.): No relevante

APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,19 m2/m2

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN (SANTA TERESA):

Residencial Colectivo:	1,00
Residencial de Protección Pública:	0,55
No residencial planta baja:	1,65
No residencial resto plantas:	0,83
Equipamiento Privado:	0,5
Aparcamiento:	0,5

De la ordenación resultan 451 m2 destinados al sistema local de comunicaciones correspondientes a la calle San Fernando, 439 m2 de plaza pública integrada en el sistema local de zonas verdes y espacios libres de uso público, y 160,20 m2 de espacio libre privado. La superficie ocupada por la edificación, que se delimita mediante el señalamiento de alineaciones que se considerarán obligatorias, es de 330 m2. La altura máxima del edificio se fija en planta baja y cuatro elevadas de piso, según se indica en la documentación gráfica.



La zona verde pública adecua su trazado a la topografía irregular existente hasta configurar un espacio saneado y de fácil accesibilidad. Su tratamiento, a dos niveles, elimina barreras arquitectónicas, matizando distintas escalas de relación entre los distintos usos de la edificación propuesta y el entorno de nueva creación. Las áreas de arbolado se limitan para favorecer el soleamiento del conjunto.

Serán espacios de cesión a dominio público las zonas verdes públicas y los nuevos viales resultantes de la nueva ordenación.

### **UE 11 B CASTILLA**

Se encuentra en la confluencia de las calles Portu, Pormetxeta y Róntegui. Presenta también una complicada relación con el entorno, formando parte de manzana incompleta cuya topografía presenta fuertes desniveles entre sus extremos. Su delimitación coincide aproximadamente con la del subámbito Castilla definido en el Plan General vigente. En este sentido indicar que una vez examinado el levantamiento topográfico, y contrastados los datos resultantes con la realidad física de las fincas incluidas en la demarcación de la Unidad, se hace necesaria la precisión o ajuste de sus límites, incluyendo una pequeña parcela vacante de edificación de 109,64 m<sup>2</sup>, y excluyendo otra pequeña porción erróneamente incluida de 21,10 m<sup>2</sup> e integrante de uno de los edificios que se sitúan fuera de la demarcación de la Unidad, más concretamente del edificio señalado con el núm 9 de la calle Róntegi, resultando una superficie de suelo definitiva de 5.617,73 m<sup>2</sup>.



**TÍTULO VIII: ÁMBITOS EN SUELO URBANO**  
**CAPÍTULO III: Unidades de Ejecución (UE)**  
**SUELO URBANO: UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 11 B**

**CASTILLA**



Uso característico: **TERCIARIO**  
 Superficie Total: **5.617,73 m<sup>2</sup>s**  
 Edificabilidad Bruta: **4,43 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s**  
 Aprovechamiento Medio: **3,25 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>**  
 Tipo de ordenación: **IMPUESTA**  
 Instrumento de Desarrollo: **ESTUDIO DE DETALLE**  
 Sistema de Actuación: **COOPERACIÓN**  
 Plano: **SEGUNDO CUATRIENIO**

LÍMITE ÁMBITO  
 LÍMITE EDIFICACIÓN  
 RESIDENCIAL  
 ORDENANZA  
 EQUIPAMIENTO  
 ZONA VERDE PÚBLICA  
 ZONA VERDE PRIVADA  
 ESPACIO LIBRE  
 TERCARIO





TÍTULO VII: ÁMBITOS EN SUELO URBANO  
CAPÍTULO III: Unidades de Ejecución (UE)  
UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 11 B CASTILLA

CLASE DE SUELO	CALIF. GLOBAL	SUP. M2S	CALIF. FORMENI.	SUP. M2S	ORD. DE APLICACIÓN	APROV. M2C	Nº VIV.
Sist. General	Comunic.	240,73					
	Total S.G.	240,73					
Suelo Urbano			ZZVV y EELL Uso Público*	1.428,50			
			ZZVV y EELL Uso Privado	430,00			
	Residencial	5.377,00	Terciario Residencial Col	3.518,50	Ámbito	24.859	105
TOTALES		5.617,73				24.059	105

(\*)Incluirá la superficie de zonas verdes y espacios libres destinada al uso público, bien sean de titularidad pública o privada.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL: 24.359 m2c

EDIFICABILIDAD BRUTA (INC. S.G.): 4,43 m2c/m2s

DENSIDAD NETA GLOBAL (EXC. S.G.): No relevante

APROVECHAMIENTO MEDIO: 3,25 m2/m2

COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN (CENTRO - SANTA TERESA):

Residencial Colectivo: 0,65

Residencial de Protección Pública: 0,22

No residencial planta baja: 1

No residencial resto plantas: 0,70

Equipamiento Privado: 0,35

Aparcamiento: 0,30

No se incorpora ninguna modificación de la ordenación urbanística estructural respecto de la contenida en el Plan General vigente. Únicamente, para evitar posibles malentendidos, se define con mayor claridad el modelo mixto residencial – comercial al que ya se alude en el apartado "2. Objeto" de la ficha de ámbito vigente, estableciendo una intensidad mínima de uso terciario en general y comercial en particular, tal y como ya se desprende del análisis de las edificabilidades total para los usos residencial y comercial que se prevén.



Así, se establece que más del 50 % de su superficie edificable se destine a usos incluidos en el global terciario, indicándose la necesidad de garantizar una oferta comercial variada, basada en el modelo de "centro comercial urbano" que sirva de elemento focalizador y de atracción comercial para el núcleo urbano de influencia. Para ello la superficie de uso comercial propiamente dicho abarcará al menos el 75 % del total terciario.

Se recalcula el aprovechamiento medio de la unidad conforme con las nuevas directrices, siendo:

Aprovechamiento Medio =  $(4.947 \cdot 1 + 7.482,5 \cdot 0,70 + 12.429,5 \cdot 0,65) / 5.617,73 = 3,25$  m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo el no residencial en planta baja en Castilla el uso característico.

El régimen de Compatibilidad de Usos será el establecido para la ordenanza OR-1 Alineación Viaria del Plan General.

Según se observa en el cuadro de distribución de usos previstos para el edificio que se incluye a continuación, la superficie de uso terciario resultante es superior al 50 % del total edificable, y el comercial también lo es respecto del 75 % del terciario. Es por ello que en la superficie destinada al uso comercial se podrán incluir usos terciarios no comerciales hasta el límite señalado. Entre ellos, el uso hostelero se regirá por lo dispuesto en la Ordenanza Reguladora de Establecimientos de Hostelería y Asimilados, pudiendo instalarse únicamente los pertenecientes a los Grupos I, II y III en las condiciones establecidas para el Grupo VII. Se admitirá únicamente el establecimiento de un supermercado cuya superficie no será superior al 25 % del total comercial.

Garajes: Se dotará con un mínimo de una plaza por vivienda y una plaza por cada 70 m<sup>2</sup> de uso terciario.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
SUB-AMBITO CASTILLA" (5.617,73 M2)			
NIVEL	DESCRIPCIÓN	COTA	SUPERFICIE
NIVEL -1	COMERCIAL	22,05	2.305
NIVEL -0	COMERCIAL	25,00	3.242
NIVEL +1	COMERCIAL	28,55	3.077
NIVEL +2	COMERCIAL	32,00	3.030
	SUBTOTAL COMERCIAL		11.654
NIVEL +1	TERCIARIO	28,55	172
NIVEL +3	TERCIARIO	36,50	180
NIVEL +4	TERCIARIO	39,60	180
NIVEL +5	TERCIARIO	42,70	180
NIVEL +6	TERCIARIO	45,80	180
NIVEL +7	TERCIARIO	48,90	180
NIVEL +8	TERCIARIO	52,00	180
	SUBTOTAL TERCIARIO		1.252
	TOTAL TERCIARIO - COMERCIAL		12.906
NIVEL +3	RESIDENCIAL	36,50	1.774
NIVEL +4	RESIDENCIAL	39,60	1.774
NIVEL +5	RESIDENCIAL	42,70	1.774
NIVEL +6	RESIDENCIAL	45,80	1.774
NIVEL +7	RESIDENCIAL	48,90	1.774
NIVEL +8	RESIDENCIAL	52,00	1.548
NIVEL +9	RESIDENCIAL	55,10	1.150
NIVEL +10	RESIDENCIAL	58,20	386
	TOTAL RESIDENCIAL		11.953
	TOTAL		24.859

De la ordenación resultan 240,73 m2 que se incorporan al sistema general de comunicaciones en forma de acera de las calles Rontegui y Pormetxeta, 1.428,50 m2 de plaza pública interior de unión entre las calles mencionadas, con uso privado en sótano y por tanto gravada con servidumbre de uso público en superficie a efectos de su integración en el sistema local de zonas verdes y espacios libres de uso público, y 430 m2 de espacio libre privado vinculado a las traseras de M<sup>a</sup> Auxiliadora. La superficie ocupada por la edificación, que se delimita mediante el señalamiento de alineaciones que se considerarán obligatorias, conformando las calles perimetrales, es de 3.518,50 m2. La edificación proyectada alberga todos los usos programados para el ámbito, con estacionamiento en sótano y un centro comercial intensivo con locales de ocio y negocio en las plantas baja, entreplanta y primera. A partir de aquí se levantan los niveles de vivienda, cuyo perfil y altura máxima se va adaptando a las diversas circunstancias de alturas de testeros, ancho de viales y diferencias topográficas: Baja + VII en calle



Rontegui; Baja + VII + ático retranqueado + sobreático en calle Fueros; Baja + VI en la pieza destinada a oficinas de calle Pormetxeta.

Serán espacios de cesión a dominio público las aceras resultantes de la ejecución de la ordenación. El espacio destinado a plaza, si bien será de titularidad privada, habrá de soportar una servidumbre a favor del uso público indiscriminado en toda su superficie sobre rasante.

Resulta en consecuencia, respecto de las previsiones del PGOU, una ligera disminución de superficie (217,27 m<sup>2</sup>) destinada a Sistema de Comunicaciones en beneficio del de Zonas Verdes y Espacios Libres que recibe un exceso de 505,50 m<sup>2</sup>, compensando sobradamente la merma citada.

En lo referente a las **alternativas**, en el documento urbanístico se señala que la modificación tiene una trascendencia urbanística limitada dado que su finalidad es aclarar las dudas que suscita la metodología con que fue elaborado el PGOU (que no resulta afortunada en ámbito mixtos), careciendo de alternativas o soluciones generales.

En lo referente a la ordenación pormenorizada cabe indicar que con respecto a la solución o alternativa propuesta en el "*Plan Especial de Ordenación y Usos "U.E.-11, Castilla-Munibe"* aprobado definitivamente según Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 27 de septiembre de 2001, la modificación supone una mejora en cuanto a dotación de Zonas Verdes y Espacios Libres, tal y como ha sido comentado anteriormente, aumentándose en 505,5 m<sup>2</sup> estas superficies, concretamente en la UE 11B Castilla.

La Alternativa 0 o de "no intervención" supondría no acatar la sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo de 17/06/2009, en relación con el Recurso de Casación nº 1079/2005, por el que se anulan los acuerdos de aprobación definitiva del Plan Especial, por no ser conformes con el ordenamiento jurídico, y del Proyecto de Reparcelación de la Unidad 11 B a results de la anulación del Plan Especial. No acatar esta sentencia se considera un hecho totalmente inviable.



#### 4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

El desarrollo previsible de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARAKALDO EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 11 CASTILLA MUNIBE** se concreta a través de la tramitación de un Estudio de Detalle.

Según el Artículo 98 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, corresponde a los ayuntamientos la aprobación definitiva de los estudios de detalle. El plazo para la citada aprobación definitiva será tres meses desde su aprobación inicial.



## 5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

Todos los terrenos de la UE11 Castilla-Munabe se localizan en el casco urbano de Barakaldo y actualmente están urbanizados con viales, aceras y nuevas construcciones, tal y como puede observarse en la siguiente imagen.



Imagen del ámbito UE11 Castilla (derecha de la imagen)- Munabe (izquierda arriba).

Nos encontramos por tanto, en un entorno urbano artificializado en su totalidad y que por tanto no contiene ningún elemento del medio natural.

Para la caracterización ambiental del ámbito de la modificación se ha recurrido a los datos aportados por el Geoeuskadi no encontrándose ningún elemento del medio físico que pueda ser destacado por su interés ambiental. Se ha elaborado una cartografía sintética según se exige en la normativa con un plano de riesgos ambientales (Plano nº 4).

En todo el ámbito de la UE 11 se presentan unas condiciones geotécnicas favorables.

Ninguna zona del ámbito queda atravesada por cauces ni tampoco se localiza ningún punto de agua.



No hay riesgo de inundabilidad y la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos en muy baja.

No se ha localizado ninguna parcela contenida en el Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados.

Únicamente la UE11 B Castilla queda incluida en riesgo Seveso en la zona de alerta de 720 m por la industria de Befesa que se encuentra sin actividad.

Además, ambas UE 11 se encuentran dentro de la banda de afección de 600 m de transporte de mercancías peligrosas por ferrocarril y únicamente la UE 11 B se localizaría en la banda de afección de 600 m de transporte de mercancías peligrosas por carretera.

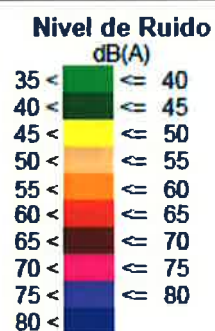
Con respecto a la situación acústica se muestra a continuación los resultados extraídos de los Mapas de Ruido elaborados por AAC Acústica + Lumínica para el Ayuntamiento de Barakaldo en 2015.

### OBJETO: MAPA DE RUIDO DE TOTAL PERÍODO DÍA

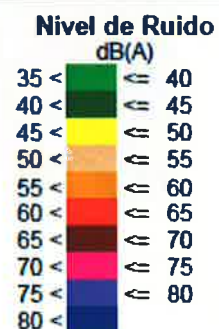




## OBJETO: MAPA DE RUIDO DE TOTAL PERÍODO TARDE



## OBJETO: MAPA DE RUIDO DE TOTAL PERÍODO NOCHE





El marco legislativo para la evaluación y gestión del ruido se establece principalmente por la Directiva Europea 2002/49/CE, y a nivel estatal, la Ley 37/2003 del Ruido que está desarrollada por dos reales decretos:

- El RD 1513/2005, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental, que además de forma conjunta completan la trasposición de la Directiva Europea 2002/49/CE.
- El RD 1367/2007 que completa el desarrollo de la Ley del Ruido en relación a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

El Decreto 213/2012 de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, expone los objetivos de calidad acústica para las diferentes áreas acústicas que quedan establecidos en su Anexo I que se recogen en la siguiente tabla:

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
E	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
A	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
C	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
F	Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	(1)	(1)	(1)

Se podría considerar que los ámbitos a pesar de estar ya edificados, a efectos de la Modificación se podrían calificar como nuevos desarrollos. El art. 31 del Decreto 213/2012, establece que *"Las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes"*.

Las áreas acústicas a considerar en la zonificación acústica son las siguientes:

- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.



- D. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
- E. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
- F. Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- G. Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

Tal y como se indica en el anexo III del Decreto 213/2012, la zonificación acústica no debe ser pormenorizada, por lo tanto, tomando como base al uso general del ámbito de estudio, se considera el ámbito como **suelo residencial** y por lo tanto sus objetivos de calidad acústica serán:

TIPO DE ÁREA	ÁREA ACÚSTICA	OBJETIVOS DE CALIDAD	
		L <sub>d/e</sub> (dB(A))	L <sub>n</sub> (dB(A))
A	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	60	50

Según lo que se desprende del Mapa de Ruido en el subámbito de Munibe se cumplen los OCA tanto para el periodo diurno como para el nocturno.

En cuanto al subámbito de Castilla según los datos disponibles se superan ligeramente los OCA en las zonas no estanciales asociadas a aceras y viales, al igual que en los edificios adyacentes de esta zona del casco urbano, tanto en el periodo diurno como en el nocturno.

Tal y como se indica en las conclusiones generales del informe del Mapa de Ruido de Barakaldo *"las calles son el agente sonoro que origina mayor número de población afectada por encima de los objetivos de calidad acústica propios de zonas residenciales"*.

También se señala en dicho informe lo siguiente: *"En los últimos años, y de forma paralela al desarrollo normativo en el ámbito de la contaminación acústica y gestión del ruido, el Ayuntamiento ha seguido diversas y variadas líneas de intervención en la materia, habiendo incluso participado junto con otros municipios en el pionero y embrionario programa SIGRU auspiciado en su momento por la Diputación Foral de Bizkaia. En la actualidad, dicho interés se refleja en diferentes acciones, con incidencia directa o indirecta en este fenómeno del ruido, pero tendentes todas ellas a la mejora acústica en el municipio"*.

Atendiendo al escenario de funcionamiento más desfavorable a 20 años, los resultados esperables del Mapa de Ruido y niveles en fachada arrojan la superación de forma leve de los objetivos de calidad acústica aplicables al ámbito, siendo necesario el establecimiento de medidas (artículos 36 y 37 del Decreto 213/2012).

En este caso existen tres opciones:



A) Imponer medidas correctoras que reduzcan los niveles hasta el cumplimiento de OCA en el exterior a 2m. Las medidas correctoras pueden ser las relacionadas con la modificación de las cotas, la modificación del funcionamiento de focos de ruido o la colocación de pantallas acústicas.

B) Que la zona se encuentre bajo un ámbito de posible declaración de Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE).

C) Presentar y motivar razones excepcionales de interés público para urbanizar una zona en la que se incumplen los OCA en el exterior.

Dentro de las opciones reseñadas, medidas de calzado de tráfico podrían ser suficientes para el cumplimiento de los OCA aplicables (pe. reducción en la velocidad de circulación a 30 km/h).

En el caso de que no se consiguieran cumplir los OCA aplicables descontaminar el área acústica, el ámbito podrá ser declarado Zona de Protección Acústica Especial al tratarse de un supuesto de renovación de suelo urbano (artículo 45 del Decreto 231/2012).

En lo que a la definición de medidas para la protección del ambiente interior se refiere, es necesario atender a la normativa básica estatal en materia de ruido (punto 2 del artículo 17 RD 1367/2007).

Considerando los resultados de los niveles en fachada para el periodo diurno, según las imágenes presentadas, el nivel de aislamiento que es de aplicación a cada una de las fachadas de las edificaciones, en función del uso, es (según Documento Básico de Protección Frente al Ruido del Código Técnico de la Edificación DB-HR 2016):

**Tabla 2.1 Valores de aislamiento acústico a ruido aéreo,  $D_{2m,nT,Abr}$ , en dBA, entre un recinto protegido y el exterior, en función del índice de ruido día,  $L_d$ .**

$L_d$ dBA	Uso del edificio			
	Residencial y hospitalario		Cultural, sanitario <sup>(1)</sup> , docente y administrativo	
	Dormitorios	Estancias	Estancias	Aulas
$L_d \leq 60$	30	30	30	30
$60 < L_d \leq 65$	32	30	32	30
$65 < L_d \leq 70$	37	32	37	32
$70 < L_d \leq 75$	42	37	42	37
$L_d > 75$	47	42	47	42

<sup>(1)</sup> En edificios de uso no hospitalario, es decir, edificios de asistencia sanitaria de carácter ambulatorio, como despachos médicos, consultas, áreas destinadas al diagnóstico y tratamiento, etc.

Ninguna de las fachadas requiere mejoras de aislamiento con respecto al mínimo previsto en el Código Técnico de la Edificación (art. 43 del Decreto 213/2012), del 30-30 dBA en dormitorios y estancias respectivamente.



## **6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES**

Como ya ha sido comentado en la caracterización de la zona no se espera ningún impacto sobre los aspectos naturalísticos ya que la Modificación se desarrolla sobre suelo urbano consolidado.

Con respecto a las nuevas edificaciones hay que señalar que las principales afecciones ambientales se producen durante la fase de las obras, debido fundamentalmente a los movimientos de tierra y materiales que producirán un incremento en la emisión de polvo y contaminantes derivados del tráfico de maquinaria pesada.

Por otro lado, la utilización de maquinaria especializada en las tareas de construcción producirá, presumiblemente, un aumento temporal de la presión sonora en el entorno.

Los efectos por incremento de la presión sonora en fase de obras son puntuales y temporales, limitados en el tiempo, siendo su incidencia en el entorno muy limitada. El cumplimiento de estrictos horarios de trabajo y el seguimiento ambiental de las obras, garantizan que se produzcan las mínimas molestias a la población de las viviendas cercanas a las actuaciones.

La generación de sobrantes como consecuencia del movimiento de tierras es otro de los efectos ambientales de las actuaciones previstas en la Modificación. Asimismo, se generarán otro tipo de residuos inertes, asimilables a urbanos y peligrosos procedentes de la obra y del mantenimiento de la maquinaria correspondiente. El Plan de gestión de residuos deberá garantizar su correcta gestión y minimizará este impacto.

Durante la fase de explotación del ámbito, deberá abordarse la recogida selectiva y gestión de los residuos, referidas con mayor trascendencia a las actividades terciarias y comerciales contempladas en la UE11 B de Castilla.

Por último, desde el punto de vista del consumo de recursos la Modificación tendrá un impacto negativo ya que es un hecho inherente al propio desarrollo. La implementación de medidas de eficiencia energética, ahorro de agua, adopción de buenas prácticas de consumo, etc redundará en una mejora hacia la sostenibilidad.



## **7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES**

Como ya ha sido comentado ningún planeamiento supramunicipal o instrumento de ordenación territorial limita o condiciona la libre ordenación del ámbito de intervención.



## 8. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

La normativa en materia de evaluación ambiental estratégica se recoge en la en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y el plan se encuentra dentro de los supuestos de sometimiento a evaluación ambiental estratégica simplificada establecidos en el Artículo 6, apartado 2 de la mencionada Ley, que indica:

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

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien, b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

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

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

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

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

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

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



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

La Modificación Puntual que se plantea queda en un principio afectada por la evaluación simplificada, al considerarse una modificación menor de un plan, y no cumple con los demás requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo 6.



## **9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS**

No procede según lo especificado en el capítulo 3 de este informe.



## **10. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO**

Con carácter general, deberán aplicarse una serie de medidas y buenas prácticas organizativas con el objeto de limitar posibles afecciones al medio en el que se desarrollan y minimizar las posibles molestias ocasionales sobre dicho entorno. Así, pueden considerarse de aplicación las siguientes medidas:

- Se delimitará la zona de actuación y se señalarán los elementos de valor, si los hubiera, para evitar accidentes. Se tendrá especial cuidado con aquellos elementos ambientales a preservar, ajenos a la obra pero susceptibles de ser afectados, de manera que se acoten adecuadamente y sean del conocimiento de las personas que participan en la obra. Debe de acotarse perfectamente la zona de actuación, de manera que la ocupación durante la obra se limite exclusivamente al sector de Castilla.
- Se colocarán casetas de aseos estancos, para uso de los trabajadores de la obra, realizándose su vaciado periódicamente por gestor autorizado.
- El almacenamiento de bidones con combustible o aceite se realizará fuera del ámbito de la obra con objeto de evitar ser alcanzados por la maquinaria y sobre solera impermeabilizada.
- Evitar la realización de las operaciones de limpieza y mantenimiento de vehículos y maquinaria en obra; estas operaciones deberán ser realizadas en talleres, gasolineras o lugares convenientemente acondicionados (superficie impermeabilizada) donde los residuos o vertidos generados sean convenientemente gestionados.
- Limitar las operaciones de carga/descarga de materiales, ejecución de excavaciones y en general todas aquellas actividades que puedan dar lugar a la emisión/movilización de polvo o partículas a períodos en los que el rango de velocidad del viento (vector dispersante) sea inferior a 10 km/h. Así, en la planificación diaria de estas actividades la dirección de obra debería incorporar como un factor más a tener en cuenta, la previsión meteorológica.



Como norma general se intentará evitar la realización de estas actividades durante días o períodos de fuerte inestabilidad (en un día soleado, la inestabilidad es máxima al mediodía, coincidiendo con los períodos de máxima radiación solar, y mínima por la mañana o a última hora de la tarde) o los días en los que se prevé la entrada de frentes.

- Otra buena práctica habitualmente utilizada para mitigar la dispersión de polvo, especialmente en operaciones de carga/descarga, es un ligero riego previo de los materiales, siempre que no de lugar a la generación de un vertido líquido.
- Medidas de limpieza y seguridad vial tales como limpieza de camiones antes de su incorporación a la carretera y cubrición de la carga para evitar la dispersión del polvo. Asimismo se deberá señalizar debidamente la entrada y salida de camiones.
- En cuanto a las emisiones de vehículos y maquinaria pesada, éstas pueden ser reducidas mediante un adecuado mantenimiento técnico de las mismas (que asegure una buena combustión en el motor) y el empleo, en la medida de lo posible, de material nuevo o reciente (es política de todas las marcas incorporar como parámetro de diseño a sus nuevos modelos, criterios medioambientales de bajo consumo, mejores rendimientos, etc.). Este aspecto podría ser incorporado por el licitante como criterio adicional de valoración de contratistas.
- En cuanto al ruido generado durante la fase de obras, una mecánica preventiva de toda la maquinaria (tal y como se ha descrito anteriormente) puede evitar la generación de ruido innecesario como consecuencia de la existencia de piezas en mal estado. Por otro lado, no puede obviarse que a cada una de las unidades componentes del parque de maquinaria se le exija el estricto cumplimiento de las normas sobre ruidos y vibraciones establecidas en la legislación vigente, como el *R.D. 212/2002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre* y el *R.D. 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el R.D. 212/2002*. Asimismo, la Dirección de Obra deberá garantizar que se cumplan los horarios de actividad previstos.
- Durante la fase de obras se recomienda la presencia de un responsable medioambiental que se encargue de vigilar y registrar las incidencias surgidas durante el desarrollo de las mismas (seguimiento del Plan de Vigilancia).

Se cumplirán las siguientes disposiciones a fin de evitar en la medida de lo posible incidentes y accidentes durante la construcción y explotación del proyecto:

- *Real Decreto 1627/1997, de 24 de Octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción en el marco de la Ley 31/1995, de 8 de Noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.*



- *Orden del 17 de Junio de 1997 por el que se desarrolla el R.D. 39/1997, de 17 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención en relación con las condiciones de acreditación de las entidades especializadas como servicios de prevención ajenos a la empresa; de autorización de las personas o entidades especializadas que pretendan desarrollar la actividad de auditoría del sistema de prevención de las empresas; de autorización de las entidades públicas o privadas para desarrollar y certificar actividades formativas en materia de prevención de riesgos laborales.*
- *Real Decreto 39/1997 de 17 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención en su nueva óptica a partir de la evaluación inicial de los riesgos inherentes al trabajo y la consiguiente adopción de las medidas adecuadas a la naturaleza de los riesgos detectados.*
- *Real Decreto 780/1998 de 30 de Abril, por el que se modifica el R.D. 39/1997, de 17 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención.*
- *Ley 31/1995, de 8 de Noviembre, Prevención de Riesgos Laborales, que tiene por objeto promover la seguridad y la salud de los trabajadores, mediante la aplicación de medidas y el desarrollo de las actividades necesarias para la prevención de riesgos derivados del trabajo, regulando las actuaciones a desarrollar por las Administraciones Públicas, así como por los empresarios, los trabajadores y sus respectivas organizaciones representativas.*
- *Ley 54/2003, de 12 de diciembre, de reforma del marco normativo de la prevención de riesgos laborales. Con el objeto de minimizar el posible riesgo de accidentes derivado del incremento del transporte de vehículos se recomienda reforzar la señalización de los viales afectados.*

Para minimizar los impactos producidos a la vegetación se proponen las siguientes medidas:

- En las labores de acondicionamiento paisajístico de zonas ajardinadas, se prohibirá la utilización de especies alóctonas. La presencia de especies exóticas invasoras es un problema medioambiental de primer nivel en la CAPV en especial en ámbitos cercanos a emplazamientos urbanizados.
- Con carácter general, durante los movimientos de tierras, tanto para extracción y acopio de tierra vegetal, como a la hora del aporte y extendido de la misma, se deberá verificar un control estricto de la aparición y en su caso erradicación de flora de carácter invasor.



Durante los movimientos de tierra deberán tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

- El ámbito tanto de Munabe como de Castilla no está incluido en el inventario aprobado mediante el *Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo*. En cualquier caso, se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 10.2 de la *Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo*, sobre la obligación de informar al Ayuntamiento correspondiente y al órgano ambiental autonómico en caso de detección de indicios de contaminación de un suelo, fundamentalmente durante los trabajos de excavación. La detección de indicios de contaminación de un suelo cuando se lleven a cabo operaciones de excavación o movimientos de tierras obligará al responsable directo de tales actuaciones a informar de tal extremo al Ayuntamiento de Barakaldo y al órgano ambiental de la CAPV, con objeto de que éste defina las medidas a adoptar. Estas directrices se tendrán en consideración en todo caso y a lo largo del desarrollo de las obras.
- Si al efectuarse movimientos de tierras se detectasen materiales arqueológicos o yacimientos desconocidos, se actuará de acuerdo con lo estipulado en el artículo 48 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco.
- Los proyectos de urbanización se ajustarán a lo establecido en el *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición* y en el *Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición*.

De manera general, en atención a los principios jerárquicos sobre gestión de residuos, prevalecerá el siguiente orden de prioridad para su gestión:

1. Prevención
  2. Preparación para la reutilización
  3. Reciclado
  4. Otro tipo de valorización, incluida la valorización energética
  5. Eliminación
- Los residuos únicamente podrán destinarse a eliminación si previamente queda debidamente justificado que su valorización no resulta técnica, económica o medioambientalmente viable.



- Deberá darse prioridad a la Minimización, siguiendo por la Reutilización o el Reciclaje y optando como última opción por el Vertido en instalación autorizada y adecuada a la tipología del residuo o entrega a gestor autorizado.
- En la fase de obras, se acometerá la instalación de un punto limpio que garantice la recogida, separación y gestión de los residuos generados.
- Todos los residuos generados tanto en la fase de obra como en la de explotación, deberán ser gestionados adecuadamente de acuerdo a su tipología.

### Gestión de residuos

- **Residuos Inertes (RI):** Este tipo de residuos se gestionarán acorde al *Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos*.
- **Aceites Usados:** Será de aplicación lo estipulado en el *Real Decreto 259/1998, de 29 de Septiembre, por la que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco*.
- **Depósito de residuos en vertedero:** Se tendrán en cuenta las determinaciones del *Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos*. El Decreto tiene por objeto establecer el régimen jurídico aplicable a las actividades de eliminación de residuos mediante depósito en vertedero en el ámbito de la CAPV, regulando las clases de vertederos, los criterios y procedimientos relativos a la admisión de residuos en los mismos, la regulación para su correcta instalación, gestión y explotación, así como los procedimientos de clausura y mantenimiento post-clausura.

En cuanto a las medidas para evitar afecciones sobre la hidrología cabe señalar las siguientes:

- Toda la superficie contará con pendientes tales que faciliten la evacuación de agua hacia el sistema de recogida de pluviales. El drenaje se realizará en un único nivel superficial que recogerá el agua de escorrentía lateralmente.
- En el diseño de las nuevas actuaciones, preverá redes separativas de aguas residuales urbanas y de aguas pluviales. La red de aguas residuales discurrirá siempre por debajo de la red de distribución de agua potable y de la red de evacuación de aguas pluviales.
- Se procederá a la instalación de diferentes redes de recogida de aguas (residuales y pluviales) en la zona de actuación. Es decir, la red de colectores a construir deberá ser separativa.



- Es muy poco probable que la red de drenaje se vea afectada por las actuaciones previstas en el plan, dada la distancia entre las actuaciones y los cursos de agua presentes. No obstante, cualquier afección a la red de drenaje debe ser asumible desde el punto de vista ambiental e hidráulico, siempre que se cumplan las condiciones exigidas en la Ley de Aguas y las disposiciones que la desarrollan.

Durante la fase de obras y explotación de las actuaciones existirán aumentos puntuales de los niveles de ruido debido al tráfico de vehículos y al uso de maquinaria.

Aunque estos ruidos se produzcan de forma temporal se tratará de aplicar normas para tratar de minimizarlos:

- Aumentar al máximo posible la fluidez del tráfico en la zona de obra.
- Utilizar la maquinaria y equipos de construcción homologados por la U.E. con el fin de que garanticen los valores límite de emisión sonora permitida por la normativa correspondiente. Minimizar además al máximo el tiempo de funcionamiento de dicha maquinaria. De igual forma los vehículos a motor a utilizar en obra deben cumplir los límites de nivel sonoro permitido por la Directiva actual.
- En el caso de trabajos que impliquen niveles de ruido altos, evitar siempre que estas actividades se desarrollen en horas nocturnas.
- Las nuevas construcciones cumplirán con los requisitos recogidos en el documento básico DB-HR "Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación aprobado por el *RD 1371/2007 de 19 de Octubre*, al objeto de cumplir con los objetivos de calidad acústica exigidos, tanto para ruido exterior como para el espacio interior de los edificios, establecidos en el *Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco*, que limiten el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido puede producir a los usuarios.

Con respecto al impacto paisajístico cabe señalar:

- En la medida de lo posible, durante el periodo de obras generadas para el desarrollo de las actuaciones se minimizará el impacto visual ocasionado por los movimientos de tierras, almacenamiento de materiales, presencia de vehículos, máquinas y edificios provisionales, etc. mediante el establecimiento de barreras visuales (vallado opaco) entre el medio y las obras. Se mantendrán en orden las zonas de aparcamiento nocturno de la maquinaria y vehículos de tal forma que permanezcan dentro de las áreas valladas.
- Minimización de la apertura de nuevos accesos de obra. Para ello, se maximizará la utilización de accesos preexistentes y del acceso a la obra a través del tronco viario.



- Tratamiento paisajístico integral de los elementos y superficies afectados por las actuaciones, tanto a través de soluciones de revegetación, en todas las superficies de tierra intervenidas o creadas, como mediante la aplicación de otras soluciones de integración paisajística, especialmente en los muros y elementos artificiales de mayor visibilidad.
- Al término de las obras se realizará la retirada y eliminación de cualquier resto, residuo o elemento auxiliar de la obra.

En cuanto a los servicios afectados señalar lo siguiente:

- La necesidad de la ejecución de las diferentes infraestructuras de comunicaciones, abastecimiento, saneamiento, recogida de aguas fecales etc. podrían afectar a algunos de los servicios existentes. Por lo que la afección a dichos servicios se repondrá lo más rápidamente posible. Sería por tanto una afección puntual y limitada en el tiempo.
- Si durante las obras, algún servicio quedara afectado por malas prácticas, la reparación del mismo deberá realizarse en el menor tiempo posible al objeto de producir las mínimas molestias a los usuarios afectados.

Por último, y ante la creciente necesidad de proponer estrategias de desarrollo sostenible en el ámbito edificatorio, es necesario promover una construcción más sostenible aumentando los niveles de exigencias respecto a la normativa actual.

- Se estudiará la posibilidad de contar con instalaciones de energías renovables en los nuevos edificios, tratando de alcanzar la autosuficiencia energética en los nuevos desarrollos. Las cubiertas de los edificios pueden presentar una oportunidad para implantar actuaciones que promuevan un desarrollo sostenible, tales como instalaciones de energías renovables, cubiertas verdes, instalaciones que contribuyan a un uso más racional del agua, etc.
- La *"Guía de Edificación Sostenible para la Vivienda en la C.A.P.V"*, desarrollada por el Gobierno Vasco, recoge una extensa relación de buenas prácticas aplicables a la construcción de edificios a lo largo de todo su ciclo de vida. Incorpora aspectos relacionados con el planeamiento urbanístico como de gestión de residuos obtenidos en la demolición y en las operaciones de explotación y mantenimiento de los edificios.
- Las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento de las instalaciones de alumbrado exterior se regirán por las prescripciones del *RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA- 01 a EA-07*, con la finalidad de limitar la contaminación lumínica. Sistemas de alumbrado público que promuevan la eficiencia energética y minimicen los efectos de la luz intrusa o molesta, limitando las emisiones luminosas hacia el cielo.



- A efectos de atenuación de la intrusión lumínica, se adoptarán las medidas necesarias para limitar la afección no deseada del sistema de alumbrado, de acuerdo con lo previsto en la *Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera*.



## **11. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.**

El objeto de un Programa de este tipo, es el de mantener un correcto seguimiento, vigilancia y control de los impactos ambientales, así como su corrección. En concreto se pueden señalar los siguientes:

- Verificar la correcta ejecución de las actuaciones previstas por el plan, tanto en fase de obras como en explotación, de forma que se cumplan las medidas correctoras previstas y sus implicaciones ambientales.
- Comprobar que los impactos generados son los previstos, tanto en magnitud como en factores del medio afectados.
- Controlar la eficacia de las medidas correctoras propuestas.
- Articular aquellas otras medidas que se consideren convenientes a la vista de la marcha de las actuaciones contempladas y ante la aparición de nuevos impactos diferentes a los previstos y asumidos.

El Programa debe ser un instrumento de control que verifique la magnitud de los impactos negativos previstos y las posibles incidencias no previstas que puedan surgir, tanto durante la fase de desarrollo del planeamiento previsto, como a lo largo de su implantación.

Asimismo, se detectarán las desviaciones en los efectos supuestos y la efectividad de las medidas correctoras adoptadas. En caso necesario, se propondrán y articularán nuevas medidas o se modificarán las ya contempladas. De esta forma se cumplirán los objetivos señalados, y consecuentemente se minimizarán las alteraciones sobre el medio.

Se deberán realizar los siguientes controles respecto al cumplimiento de los objetivos del plan:

- ✓ Comprobación de que la superficie de actuación no excede de la proyectada.
- ✓ Control sobre los siguientes aspectos constructivos:
  - ❖ Superficie construida
  - ❖ Generación y gestión de residuos
  - ❖ Accesos
  - ❖ Red de saneamiento y abastecimiento



❖ Servidumbres

❖ Ubicación de las zonas de acopios y elementos auxiliares de obra

- ✓ Control sobre los usos del suelo: Estos deberán ajustarse estrictamente con los propuestos en el plan, es decir, con las propuestas de la nueva ordenación de planeamiento.
- ✓ Control de las operaciones susceptibles de movilizar polvo y partículas a la atmósfera (operaciones de transporte, carga y descarga de materiales, movimiento de tierras).
- ✓ Control de los partes de mantenimiento e inspección técnica de vehículos y maquinaria de obra.
- ✓ Control de las condiciones atmosféricas en las que tienen lugar los trabajos.
- ✓ Control sobre la aplicación de medidas de mitigación en la emisión de partículas (riegos).
- ✓ Verificar en obra la correcta conducción de las aguas de escorrentía superficial.
- ✓ Comprobar que salvo el colector de pluviales no va al cauce público ningún otro colector. Asimismo, verificar la ausencia de afección a la red de drenaje del emplazamiento.
- ✓ Verificar la ausencia de suelos potencialmente contaminados y de elementos del patrimonio en el transcurso de las obras, especialmente en el movimiento de tierras.
- ✓ Se controlará la cantidad de residuos generados y la correcta gestión de los mismos.
- ✓ Se controlará que no se introducen especies que puedan entrar en competencia con la jardinería de la zona.
- ✓ En los casos de que hiciera falta incorporar tierra vegetal procedente de préstamos se controlará que no incorpora semillas ni brotes de plantas exóticas invasoras.
- ✓ Tanto durante la fase de obras como en la de explotación, se vigilará que se cumplan los objetivos generales de orden y limpieza en la realización de las obras, apantallamiento visual de las mismas, revegetación y plantación de árboles y cuidados de las zonas verdes resultantes.



- ✓ Se vigilará que al finalizar la obra se retiren todos los materiales de desecho: embalajes, restos de obra, restos de materiales, etc.
- ✓ Se controlará que el nivel sonoro máximo no supere la legislación vigente. Se valorarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a medio exterior y los aplicables al espacio interior habitable de edificaciones, según la normativa de aplicación, *Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco*.
- ✓ Se comprobará que las labores de movimiento de tierras, que son las más ruidosas, no se realizan durante horario nocturno.
- ✓ Se comprobará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en la zonificación del ámbito.
- ✓ Durante la fase de obras se controlará la correcta señalización de los cambios que se produzcan en los viales y se vigilará que se cumplan los plazos para evitar que las molestias se alarguen más de lo debido.
- ✓ Se procurará que las señales estén correctamente colocadas, en especial las indicativas de salida de camiones.
- ✓ Se procurará que los accesos y la calzada estén en condiciones correctas para el paso de los vecinos y vehículos.
- ✓ Se controlará que se limpian las ruedas de los camiones antes de salir de las obras.
- ✓ Una vez terminen las obras y en caso de que sea necesario, se controlará que se restituyen o arreglan cualquier alteración que se haya realizado en el entorno donde se promueven las actuaciones.



## 12. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

La documentación gráfica que acompaña al presente documento es la siguiente:

- ▶ Plano 1 Localización
- ▶ Plano 2 Ortofoto 2015
- ▶ Plano 3 Propuestas de la Modificación: calificación global, ordenación pormenorizada de usos y ordenación general alineaciones y rasantes.
- ▶ Plano 4 Principales riesgos ambientales

---

Bilbao, 13 de febrero de 2017  
Responsable del documento

Mar Basagoiti Royo  
Bióloga Colegiada nº: 83





Información técnica: Base topográfica vectorial escala 1/5.000, Año 2013, Proyección UTM sobre elipsoides GRS80, ETRS89. Coordenadas geográficas Origen Meridiano de Greenwich, Equidistante curvas de nivel: 5 metros. Autor: Dirección Foral de Barakaldo, Imágenes raster (RPG), Año 2015. Autor: Dirección Foral de Barakaldo.

SECCIÓN AMBIENTAL - DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS  
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE BARAKALDO.  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 11. CASTILLA-MUNIBE  
INGURUMEN EBAIAZAZO ESTRATEGIKOA. INGURUMEN DOKUMENTU ESTRATEGIKOA  
BARAKALDOKO NAPO-AIREN ALDAKETA PUNTUALA  
11 CASTILLA-MUNIBE EGITEKO UNITATEA

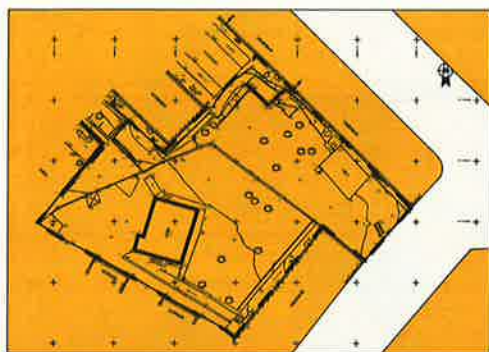
HOJA / DIN. 2.º  
EJECUCIÓN - EJ. 11 - CASTILLA-MUNIBE  
ORTOFOTO 2015  
2015 ORTOFOTOA



## DELIMITACIÓN

### UE 11A MUNIBE

SUP: 1.380,20 m<sup>2</sup>  
MEDICIÓN TOPOGRÁFICA



LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

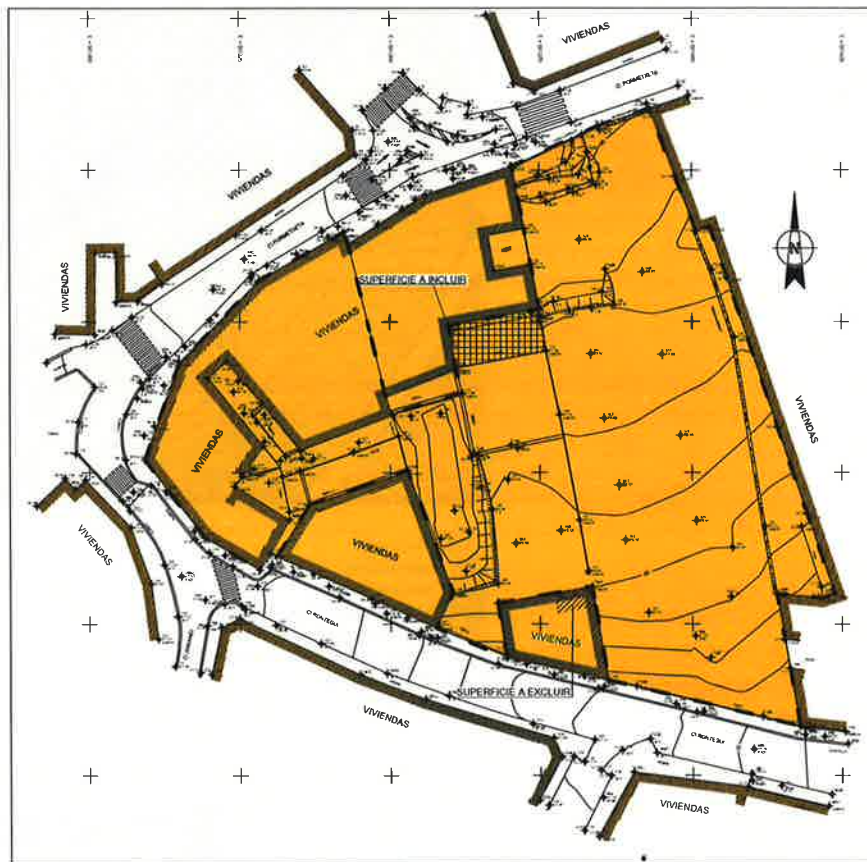


- RESIDENCIAL
- EQUIPAMIENTO
- PARQUES URBANOS
- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
- GRANDES SERVICIOS URBANOS
- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
- DELIMITACION DE LA UNIDAD (1.380,20 m<sup>2</sup>)

## DELIMITACIÓN

### UE 11B CASTILLA

SUP.=5.617,73m<sup>2</sup>  
MEDICIÓN TOPOGRÁFICA



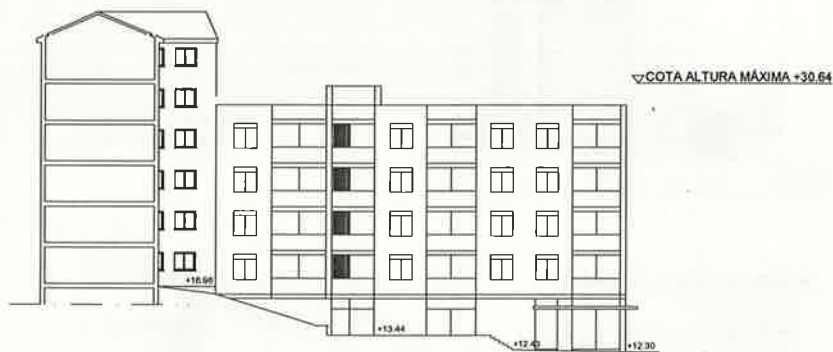
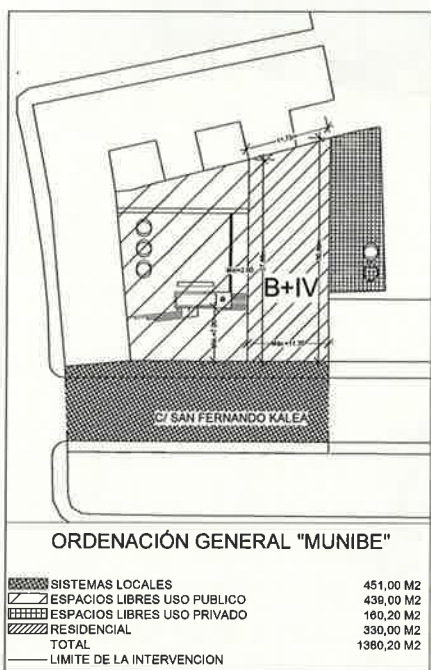
- RESIDENCIAL
- EQUIPAMIENTO
- PARQUES URBANOS
- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
- GRANDES SERVICIOS URBANOS
- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
- DELIMITACION DE LA UNIDAD (5.617,73 m<sup>2</sup>)

**BARAKALDOKO UDAL GORENA**  
**ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE BARAKALDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.D.U. DE BARAKALDO  
LUGAR 11A MONTE y 11B CASTILLA (P.D.U. Nº 13)

ÁREA DE ORDENACIÓN Y SERVICIOS MUNICIPALES  
DEPARTAMENTO DE ORDENACIÓN URBANA  
SERVICIO DE ORDENACIÓN URBANA

E 2b	0,000	NOVIEMBRE 2005
------	-------	----------------



ALZADO A PLAZA

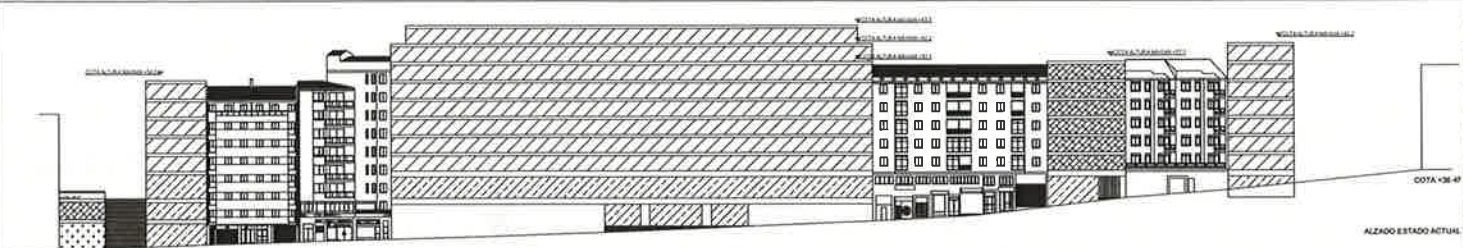
E: 1:250



ALZADO A C/ SAN FERNANDO

E: 1:250

<b>BARAKALDO UDAL GORENA</b> <b>ILLUSTRE AYUNTAMIENTO DE BARAKALDO</b>	
<small>MODIFICACION PUNTUAL DEL POGU DE BARAKALDO          UES 11A MUNIBE y 11B CASTILLA (Ref. MP 13)          AREA DE ORDENAMIENTO Y SERVICIOS MUNICIPALES DE 11A MUNIBE          (ordenación urbanística, obra pública, servicios municipales, etc.)</small>	
<small>ORDENADOR</small> <b>ED: 1A</b>	<small>FECHA</small> <b>NOVIEMBRE 2009</b>

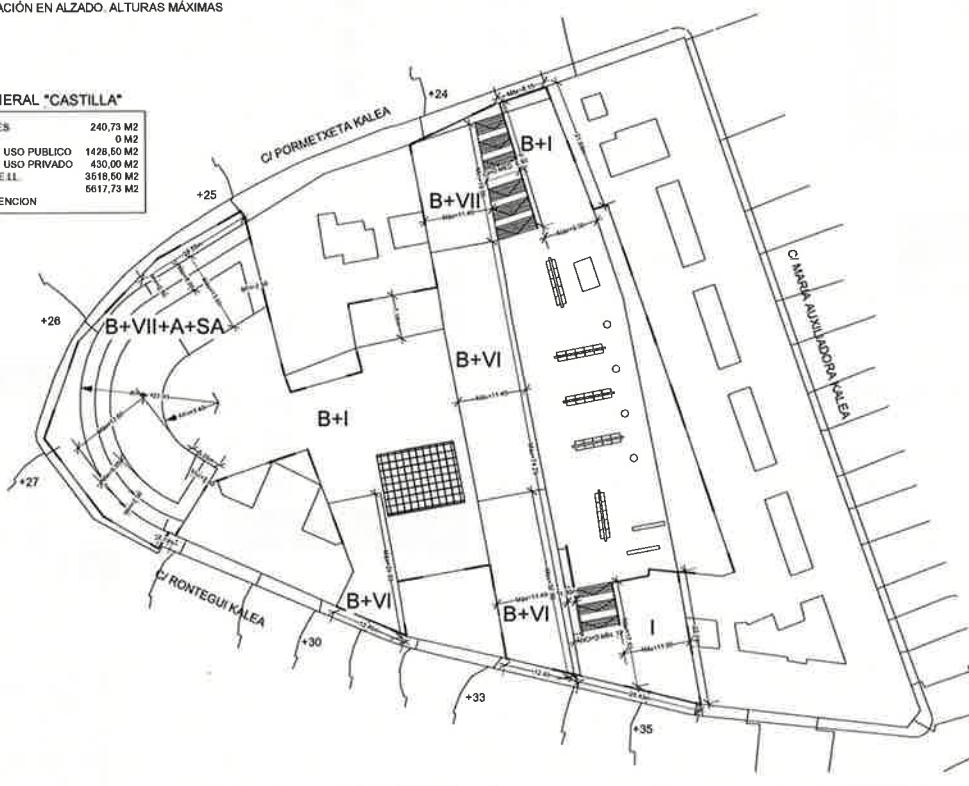


PROPUESTA DE ORDENACIÓN EN ALZADO. ALTURAS MÁXIMAS

**ORDENACION GENERAL "CASTILLA"**

SISTEMAS GENERALES	240,73 M2
SISTEMAS LOCALES	0 M2
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO	1428,60 M2
ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO	430,00 M2
SUP. OCUPADA NO EE.LL.	3518,60 M2
TOTAL	5617,73 M2

— LIMITE DE LA INTERVENCION

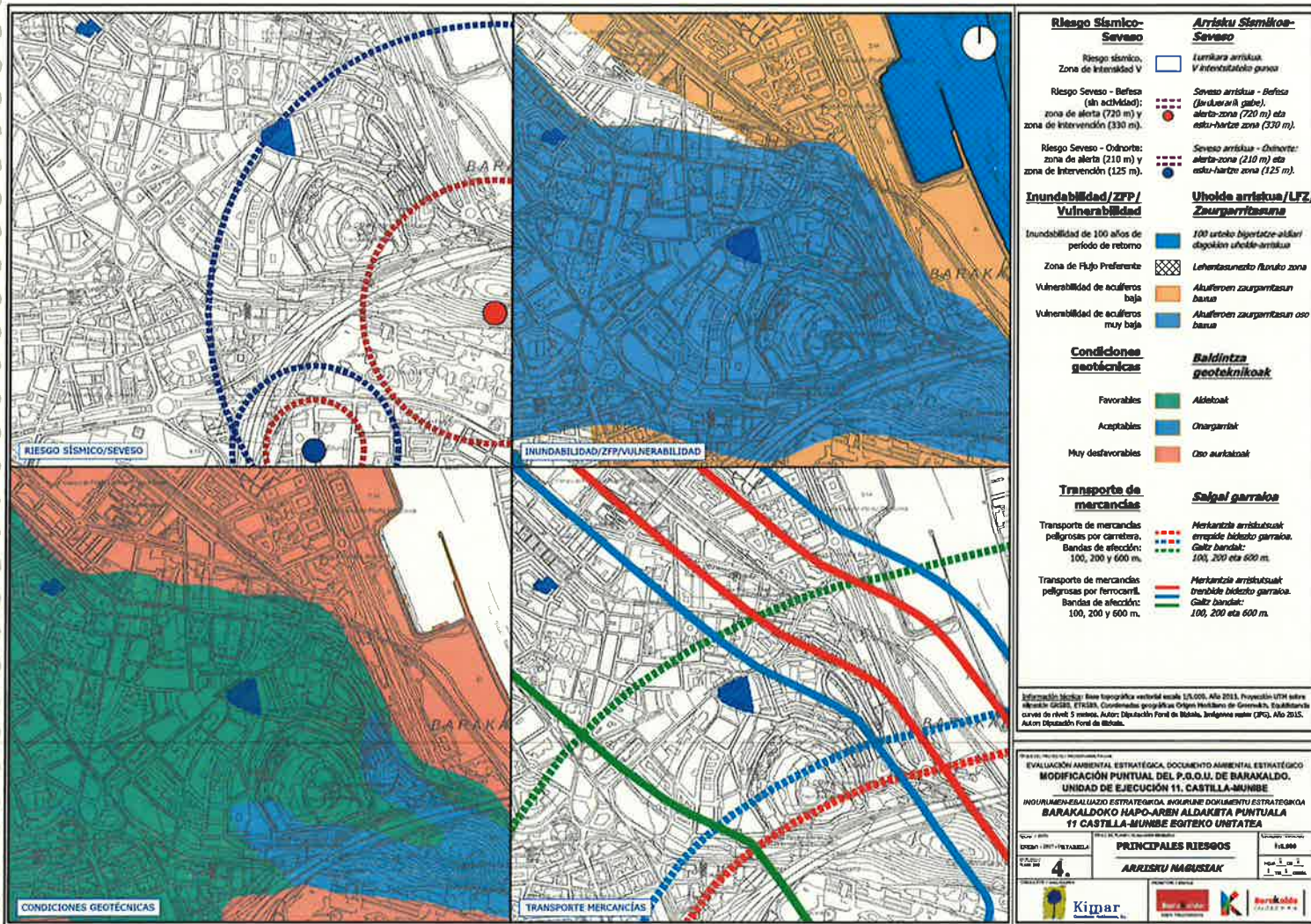


**BARAKALDOKO LIDAL GORENA**  
ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE BARAKALDO

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.D.U. DE BARAKALDO  
"ZON. 11A RONDE y 11B CASTILLA" (IMP. 10)

SEÑAL DE ORDENACION Y SEÑALIZACION DE TRAFICO EN LA ZONA  
C/ CI FORMETXETA KALEA, C/ CI RONTGUEI KALEA, C/ CI ARGAIA KALEA

ED. 1B







## ANEXO V

RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN AMBIENTAL DE 7 DE MAYO DE 2018 POR LA QUE SE FORMULA EL "INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, REFERIDA A LA UE-11 "CASTILLA-MUNIBE" PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE BARAKALDO".





INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA  
ETA ETXEBIZITZA SAILA  
Ingurumen Salburuordetza  
Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,  
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA  
Viceconsejería de Medio Ambiente  
Dirección de Administración Ambiental



EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO  
INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA  
ETA ETXEBIZITZA SAILA  
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,  
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA

2018 MAI. 08  
MAY. 08

BARAKALDOKO UDALA  
HERRIKO PLAZA 1  
48901 BARAKALDO

SARRERA	IRTEERA
Zk.	Zk. 175104

Erref/Ref: EAES-088

**Gaia:** "UE 11 Castilla-Munibe" eremuari dagokion  
HAPO-ren aldaketaren ingurumen-ebalazio  
estrategiko sinplifikatua.

**Asunto:** Evaluación Ambiental Estratégica  
Simplificada de la Modificación del PGOU de  
Barakaldo, referida al ámbito "UE 11 Castilla-  
Munibe".

Honekin batera doakizu 2018ko maiatzaren 7ko  
Ebazpena, "UE 11 Castilla-Munibe" eremuari  
dagokion HAPO-ren aldaketaren ingurumen-  
txosten estrategikoa egiten duena.

Adjunto le remito la Resolución de 7 de mayo  
de 2018, por la que se formula el informe  
ambiental estratégico de la Modificación del  
PGOU de Barakaldo, referida al ámbito "UE 11  
Castilla-Munibe".

Besterik gabe, adeitasunez agurtzen zaitut.

Sin otro particular, le saluda atentamente.

Vitoria-Gasteiz, 2018ko maiatzaren 7a.

Vitoria-Gasteiz, 7 de mayo de 2018.



INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA  
ETA ETXEBIZITZA SAILA  
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,  
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA

Acusado recibo en Correos

14 MAYO 2018

Ivan Pedreira Lanchas  
Ingurumen Administrazioaren zuzendaria  
Director de Administración Ambiental







**RESOLUCIÓN DE 7 DE MAYO DE 2018, DEL DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN AMBIENTAL, POR LA QUE SE FORMULA EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, REFERIDA A LA UE-11 "CASTILLA-MUNIBE", PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE BARAKALDO.**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

Con fecha de 5 de diciembre de 2017, el Ayuntamiento de Barakaldo completa la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación puntual del PGOU de Barakaldo, referida a la UE-11 "Castilla-Munibe", en adelante, la Modificación, en virtud de lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. La solicitud se acompaña del borrador de la Modificación del PGOU y de un documento ambiental estratégico con el contenido establecido en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

En aplicación del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, con fecha de 30 de enero de 2018, la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco solicitó a diferentes organismos que realizaran las observaciones que consideraran oportunas y que pudieran servir de base para la formulación, por parte de este órgano ambiental del correspondiente informe ambiental estratégico. En concreto se consultó a la Dirección de Patrimonio Cultural y a la Dirección de Salud Pública y Adicciones, ambas del Gobierno Vasco.

Asimismo, la documentación de la que consta el expediente estuvo accesible en la web del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda para que cualquier interesado pudiera realizar las observaciones de carácter ambiental que considerase oportunas.

Finalizado el plazo establecido en el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se ha recibido informe de la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco, con el resultado que obra en el expediente.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, constituye el objeto de la misma establecer las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando un elevado nivel de protección ambiental con el fin de promover un desarrollo sostenible.

Igualmente, de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, las evaluaciones de impacto ambiental garantizarán de forma adecuada, entre otros objetivos, que se introduzca en las primeras fases del proceso de planificación, y en orden a la elección de las alternativas más adecuadas, el análisis relativo a las repercusiones sobre el medio ambiente teniendo en cuenta los efectos acumulativos y sinérgicos derivados de las diversas actividades.

La Modificación puntual del PGOU de Barakaldo, referida a la UE-11 "Castilla-Munibe", en adelante, la Modificación, se encuentra entre los supuestos del artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, donde se establecen los planes y programas que deben ser



sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental a los efectos de determinar que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien, que el plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente. El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se regula en los artículos 29 a 32, de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Examinada la documentación técnica y los informes que se hallan en el expediente de evaluación ambiental de la Modificación, y a la vista de que el documento ambiental estratégico resulta correcto y se ajusta a los aspectos previstos en la normativa en vigor, la Dirección de Administración Ambiental, órgano competente de acuerdo con la Ley 3/1998, de 27 de febrero, y con el Decreto 77/2017, de 11 de abril, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, procede a dictar el presente informe ambiental estratégico, que viene a valorar con carácter favorable la integración de los aspectos ambientales en la propuesta de la Modificación y a pronunciarse sobre la previsión de los impactos significativos de la aplicación del mismo, incluyendo las determinaciones finales que deban incorporarse, a los solos efectos ambientales.

Vistos la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Decreto 77/2017 de 11 de abril por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y demás normativa de aplicación,

## RESUELVO

**Primero.-** Formular informe ambiental estratégico la Modificación puntual del PGOU, referida a la UE-11 "Castilla-Munibe en adelante, la Modificación, promovida por el Ayuntamiento de Barakaldo, en los términos que se recogen a continuación:

**A. Descripción de la Modificación: Objetivos y actuaciones.**

El ámbito de la actuación, constituida como una unidad de ejecución discontinua, se sitúa en el centro urbano de Barakaldo y consta de dos subámbitos: Munibe, UE-11 A, con una superficie de 1380,2 m<sup>2</sup> y Castilla, UE-11 B, con una de 5617,73 m<sup>2</sup>.

La Modificación complementará las directrices de ejecución urbanística relativas al ámbito que en el planeamiento vigente contempla, lo que conducirá a una mayor seguridad jurídica en la aplicación de la ordenación resultante.

Así, en lo referente a la ordenación estructural del ámbito, tenemos que:

- En la UE 11 A-Munibe: No se incorpora ninguna modificación de la ordenación urbanística estructural respecto de la contenida en el Plan General de Ordenación Urbana vigente. Únicamente se resuelve la contradicción existente respecto de la ordenanza de aplicación, optándose por la OR-2, Grado 1 "Edificación Abierta". Se recalcula el aprovechamiento medio de la unidad conforme con las nuevas directrices, siendo el uso residencial colectivo el característico.
- En la UE 11 B-Castilla: No se incorpora ninguna modificación de la ordenación urbanística estructural vigente. Únicamente, se define con mayor claridad el modelo mixto residencial – comercial, estableciendo una intensidad mínima de uso terciario en general y comercial en particular (más del 50 % de su superficie edificable se destinará a usos incluidos en el global terciario, debiéndose garantizar una oferta

comercial variada, basada en el modelo de "centro comercial urbano" que sirva de elemento focalizador y de atracción comercial para el núcleo urbano de influencia. A este fin la superficie de uso comercial propiamente dicho abarcará al menos el 75 % del total terciario). También se recalcula el aprovechamiento medio de la unidad conforme con las nuevas directrices, siendo el no residencial en planta baja el uso característico.

En cuanto a la ordenación pormenorizada y en desarrollo de lo establecido en la ficha de los ámbitos, la nueva ordenación define aquellas determinaciones de ordenación pormenorizada que se consideran necesarias para posibilitar el desarrollo de las unidades mediante la tramitación de un Estudio de detalle.

B. Una vez analizadas las características de la Modificación y de conformidad con el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se procede a aplicar los criterios que están establecidos en el Anexo V de la citada Ley para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

1) Características de la Modificación, considerando en particular:

- a) La medida en que la Modificación establece un marco para proyectos y otras actividades. La Modificación reajustará parámetros de ejecución urbanística que complementará los ya existentes en el planeamiento actual, por lo que no establece criterios nuevos que puedan establecer un marco para proyectos y otras actividades que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.
- b) La medida en que La Modificación influye en otros planes o programas incluidos los que estén jerarquizados: desde el punto de vista ambiental, no se detecta ninguna influencia apreciable de la Modificación en otros planes o programas.
- c) La pertinencia de La Modificación para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible: la Modificación es totalmente pertinente para la integración de consideraciones ambientales.
- d) Problemas ambientales significativos relacionados con La Modificación: No se detectan impactos ambientales significativos. Al no implicar obra civil y/o edificación, ni un cambio en el planeamiento que permitiera que se diesen estas actividades, no se van a producir los impactos ambientales relacionados con las mismas; entre otros: emisiones atmosféricas, impacto sonoro y generación de residuos.
- e) Asimismo, la Modificación se considera adecuada para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

2) En cuanto a las características de los efectos y del área probablemente afectada, no se aprecian en el entorno del emplazamiento afectado espacios naturales relevantes, ni ámbitos de elevado valor y vulnerabilidad ambiental.

**Segundo.-** Determinar que, de acuerdo con los términos establecidos en este informe ambiental estratégico, no se prevé que la Modificación puntual del PGOU de Barakaldo, referida a la UE-11 "Castilla-Munibe", vaya a producir efectos significativos sobre el medio ambiente, y por tanto, no es necesario que se someta a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

**Tercero.-** Comunicar el contenido de la presente Resolución al Ayuntamiento de Barakaldo.

**Cuarto.-** Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del País Vasco. El informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, no se hubiera procedido a la aprobación del PEOU en el plazo máximo de cuatro años.

En Vitoria-Gasteiz, a 7 de mayo de 2018.

  
El Director de Administración Ambiental,  
**IVAN PEDREIRA LANCHAS.**

INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA  
ETA ETXEBIZITZA SAILA  
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,  
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA



## ANEXO VI

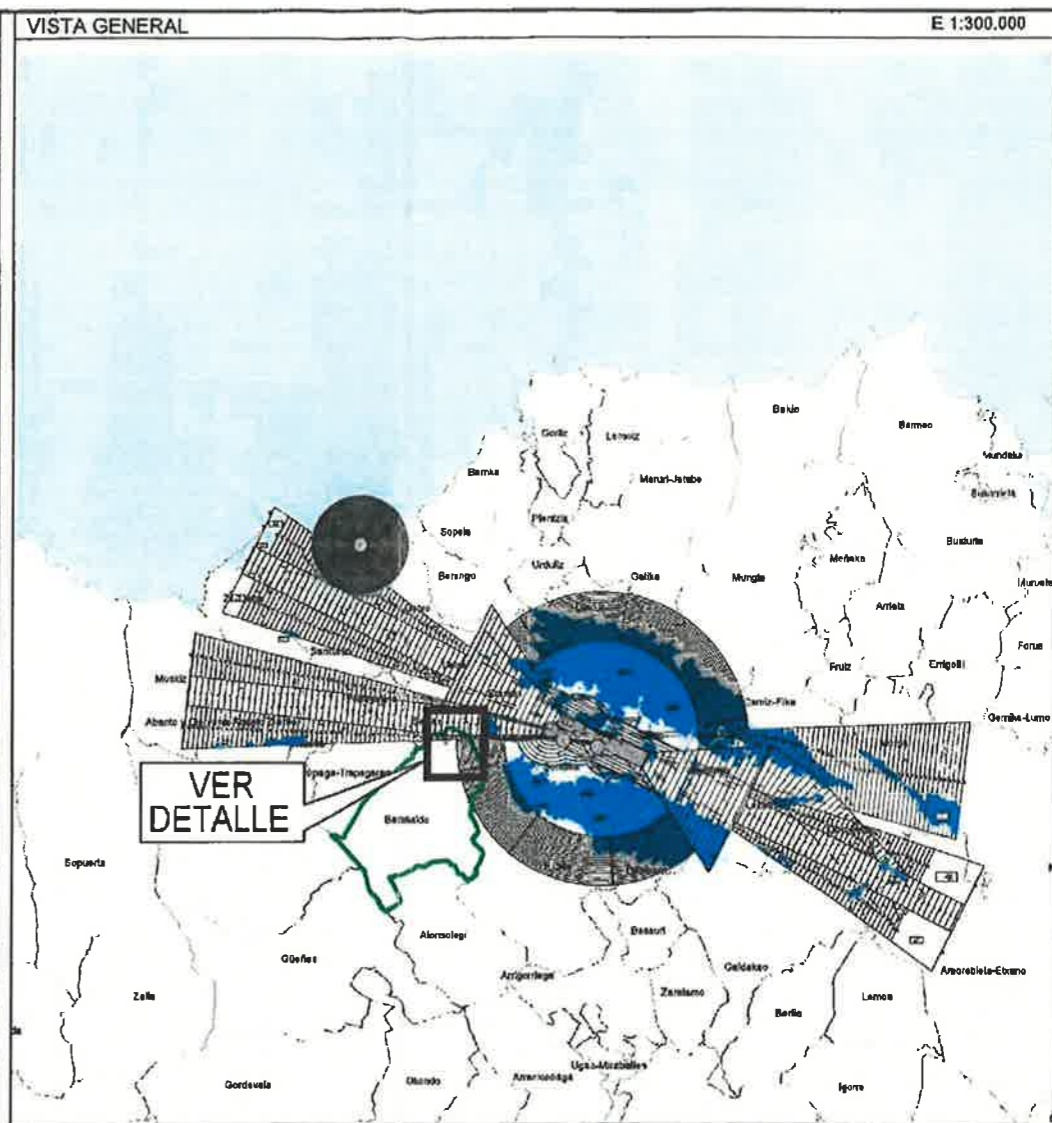
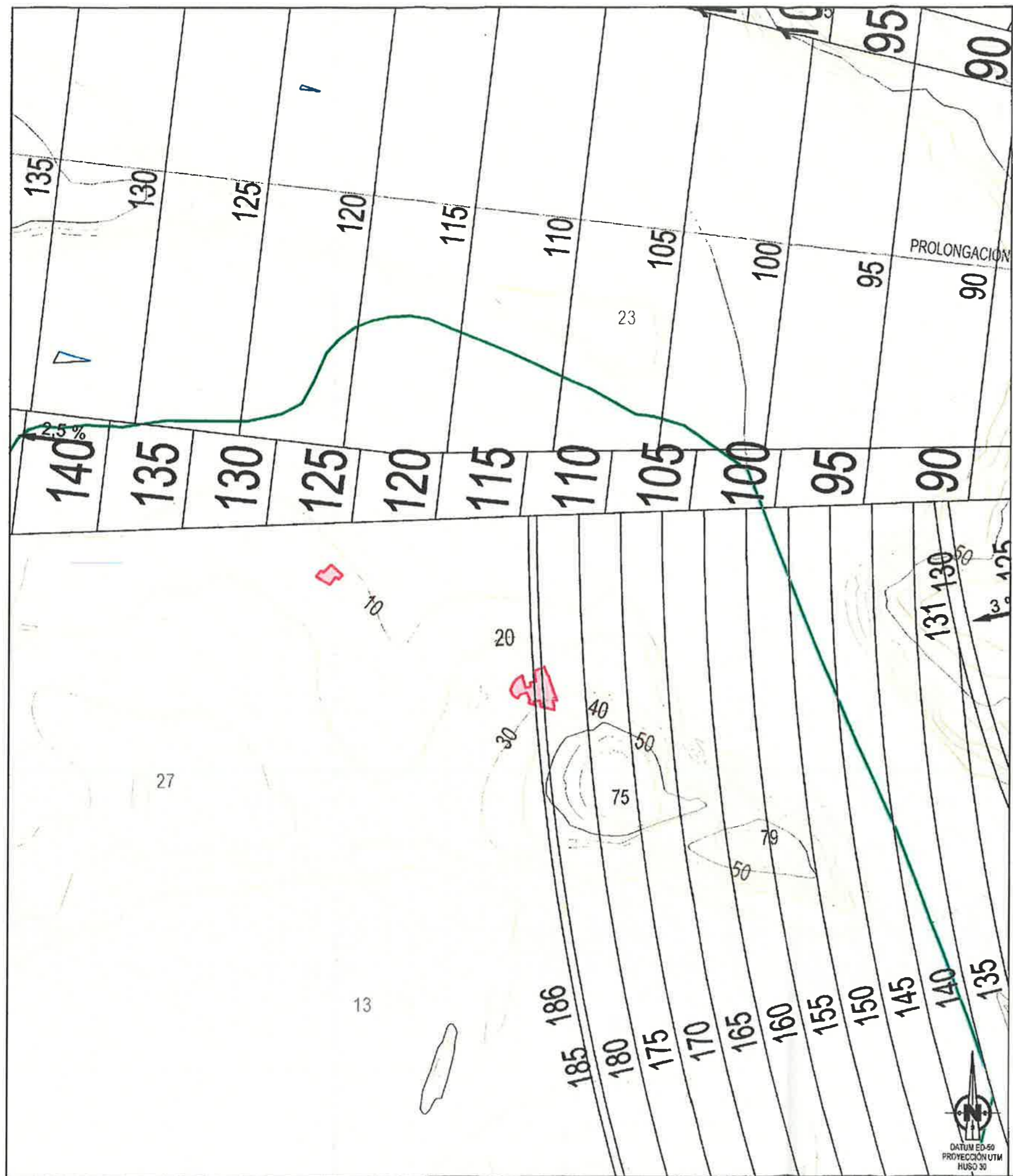
### SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

PLANOS EN LOS QUE SE REPRESENTAN LAS LÍNEAS DE NIVEL DE LAS SUPERFICIES LIMITADORAS DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE BILBAO QUE AFECTAN AL ÁMBITO.

Determinan las alturas (respecto del nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Al encontrarse la totalidad de los ámbitos incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier instalación, construcción o plantación requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

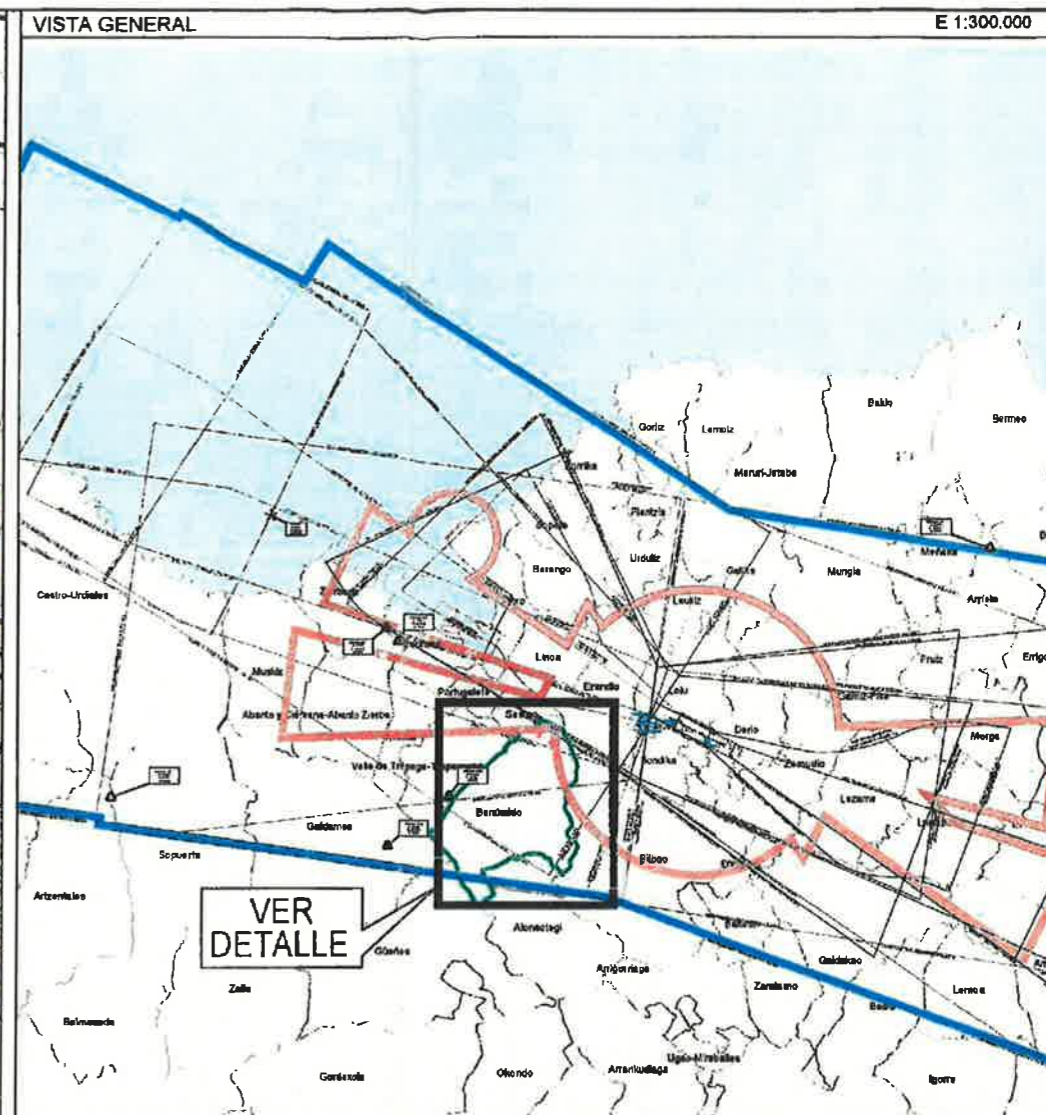
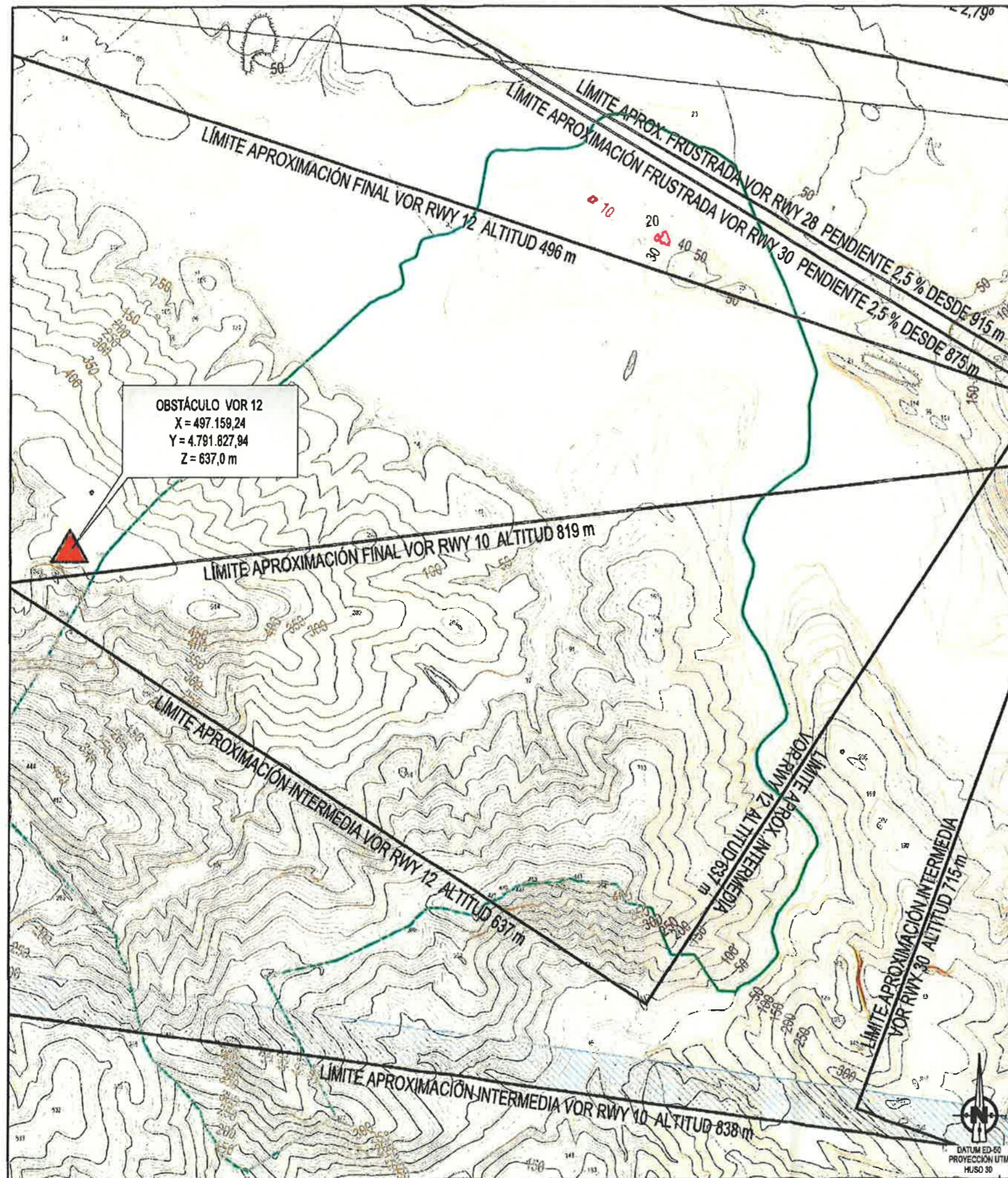




LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
150	COTA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
—	SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
■	VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
50	CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
—	LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
■	ÁMBITOS DE ESTUDIO
—	TÉRMINO MUNICIPAL DE BARAKALDO

 GOBIERNO DE ESPAÑA	 MINISTERIO DE FOMENTO	SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE			
		DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL			
		SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA			
		AEROPUERTO DE BILBAO			
		SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS			
		SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES AERONÁUTICAS			
		REAL DECRETO 370/2011			
		ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
		1:10.000	ENERO 2018	170452	1.1





LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
	SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
	ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
	ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
	CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
	LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
	ÁMBITOS DE ESTUDIO
	TÉRMINO MUNICIPAL DE BARAKALDO

 <b>GOBIERNO DE ESPAÑA</b>	<b>MINISTERIO DE FOMENTO</b>	<b>SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE</b>			
		<b>DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL</b>			
		<b>SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA</b>			
		<b>AEROPUERTO DE BILBAO</b>			
		<b>SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS</b>			
		<b>SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES REAL DECRETO 370/2011</b>			
		<b>ESCALA</b>	<b>FECHA</b>	<b>EXP.</b>	<b>PLANO</b>
		1:30.000	ENERO 2018	170452	1.2





## **MODIFICACIÓN PUNTUAL 2ª MP 15 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO UE 11 CASTILLA MUNIBE**

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA (APROBACIÓN INICIAL AGOSTO 2019)**

### **C. ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

#### **C.1. UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 11 A MUNIBE**

##### **MEMORIA DESCRIPTIVA**

##### **Delimitación**

Coincide con la de la Unidad de Ejecución definida en la ordenación estructural limitada por las calles Munibe, San Fernando y Arcipreste de Hita, con una complicada relación con el entorno, formando parte de manzana incompleta cuya topografía presenta fuertes desniveles entre sus extremos y una superficie de 1 380,20 m<sup>2</sup>.

##### **Criterios y objetivos generales. Directrices de ordenación.**

Se incluye la ordenación pormenorizada con las alineaciones, rasantes, y altura de la edificación idénticas a las previstas en el Plan Especial anulado que sirvió para su materialización, tomando como referencia de compatibilidad de usos la correspondiente a la Ordenanza OR-1.

Tal y como se indicaba en aquél Plan Especial y se recoge en el apartado de Objeto de la ficha de la Ordenación Estructural, se pretende dar una respuesta arquitectónica de cierre de edificación al testero que presenta el grupo San Fernando, consiguiéndose asimismo dotar de una buena comunicación a la calle interior San Fernando. Como elemento añadido, una pequeña zona verde que mejora considerablemente el área libre del interior del grupo.

##### **Propuesta de ordenación. Descripción de la solución adoptada.**

La Ordenanza de Aplicación de la Ordenación Estructural se refiere a "Ámbito", teniendo en cuenta su particular ubicación en la trama urbana y su topografía, que exige el remate de la manzana formada por una doble hilera de edificación perimetral, de reconocido interés con su inclusión en el Catálogo de Protección, que da lugar a la calle San Fernando y a un gran patio interior, que se suma al sistema local de espacios libres de uso público, en la esquina entre aquélla y la calle Munibe, manteniéndose en el apartado de Directrices de Ordenación de la ficha, por su tipología en relación con la manzana a la que sirve de remate, la referencia a la Ordenanza OR-1 de Alineación Viaria, pero asignándola al Grado 1 propio de manzanas de edificación perimetral con patio de manzana, a fin de que sirva como guía orientativa para la ordenación y el establecimiento del residencial en vivienda colectiva como uso característico.

Teniendo en cuenta estos criterios de ordenación y la adecuación a los mismos de la prevista en el citado planeamiento especial anulado, se pormenoriza la propuesta hasta definir alineaciones, fondos edificables, bandas variables de vuelos y retranqueos, número máximo de alturas y rasantes, y criterios de accesibilidad y tratamiento para los espacios libres públicos que contiene. Las elevadas diferencias topográficas entre los extremos del ámbito hacen necesaria una operación integrada con los edificios existentes, y la resolución de la plaza y su vinculación con las traseras del resto de las edificaciones.

De la ordenación resultan 451 m<sup>2</sup> destinados al sistema local de comunicaciones correspondientes a la calle San Fernando, 439 m<sup>2</sup> de plaza pública integrada en el sistema local de zonas verdes y espacios libres de uso público, y 160,20 m<sup>2</sup> de espacio libre privado. La superficie ocupada por la edificación, que se delimita mediante el señalamiento de alineaciones que se considerarán obligatorias, es de 330 m<sup>2</sup>. La altura máxima del edificio se fija en planta baja y cuatro elevadas de piso, según se indica en la documentación gráfica.

La zona verde pública adecua su trazado a la topografía irregular existente hasta configurar un espacio saneado y de fácil accesibilidad. Su tratamiento, a dos niveles, elimina barreras arquitectónicas, matizando distintas escalas de relación entre los distintos usos de la edificación propuesta y el entorno de nueva creación. Las áreas de arbolado se limitan para favorecer el soleamiento del conjunto.

Serán espacios de cesión a dominio público las zonas verdes públicas y los nuevos viales resultantes de la nueva ordenación.

Dado que la edificación se encuentra materializada y con la urbanización totalmente ultimada y recibida por la Administración, conforme a lo dispuesto en el apartado 3 a) del artículo 11 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LvSU) el suelo debe categorizarse como Suelo Urbano Consolidado.

### **Encuentros de las edificaciones propuestas con las ya existentes.**

Las traseras de las viviendas situadas en la calle Munibe y grupo San Fernando se tratan situando la edificación propuesta de manera que se eliminen testeros sin tratar, mejorando la relación de las traseras de las viviendas de la calle Munibe con el resto de su entorno. Para ello, se gira la edificación propuesta 90 grados respecto del eje de la calle San Fernando, y se apoya contra el testero existente, prolongando hasta el encuentro con las viviendas de la calle Munibe.

### **Parcela mínima**

El carácter indivisible del ámbito por tratarse de una única edificación determina la equivalencia entre el parámetro de parcela mínima y la superficie privatizable, resultando dicha superficie privatizable indivisible a efectos urbanísticos.

### **Usos**

Para este ámbito resulta suficiente la referencia a la ordenanza OR-1 Grado 1, tal y como se dispone en el apartado de Directrices de Ordenación de la ficha de la Ordenación



Estructural, que se considera de aplicación para la definición de la compatibilidad de los usos en el edificio, tal y como se indica en la normativa urbanística que para este ámbito se incluye a continuación.

Resulta edificio de planta baja de uso comercial (198 m<sup>2</sup>c) y cuatro elevadas de 330 m<sup>2</sup>c/planta para un total de 12 viviendas, lo que se considerará con carácter orientativo de acuerdo a lo dispuesto en el “Plan Especial de Ordenación Urbana sobre el carácter de la determinación relativa al número de viviendas” aprobado definitivamente según acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 28 de abril de 2011 (BOB nº 108 del 07/06/2011). Se dotará con las plazas de aparcamiento que correspondan conforme a la ordenanza del Plan General al respecto, para las que, bajo rasante, se podrá ocupar la totalidad de la parcela privada resultante, incluida la zona privada libre de edificación sobre rasante.

#### NORMATIVA URBANÍSTICA

##### Disposiciones de carácter general

Serán de aplicación, con carácter general, en todos aquellos aspectos no contenidos en el presente documento, las determinaciones y ordenanzas de edificación y usos establecidas en el PGOU, y en particular lo establecido en la ordenanza OR-1 Grado 1

Las ordenanzas contenidas en la presente normativa afectan a determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada, en relación con lo establecido en el artículo 58 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo.

La unidad se encuentra finalizada y urbanizada con edificación conforme a la ordenación que se propone, por lo que conforme a lo dispuesto en el apartado 3 a) del artículo 11 LvSU se categoriza como Suelo Urbano Consolidado.

Se comprueba que la edificación actualmente existente, avalada por la licencia de expedientes nº 03MA00018 de Disciplina Urbanística, cumple las condiciones establecidas en la ordenación pormenorizada y se considera en consecuencia dentro de ordenación.

##### Normas y ordenanzas particulares

a) **Parcela mínima.** Será la coincidente con la parcela privatizable del ámbito sin que resulten admisibles propuestas de subdivisión o loteo.

b) **Alineaciones y rasantes.** Tendrán carácter obligatorio las señaladas en la documentación gráfica, únicamente alterables mediante Estudio de Detalle. Se permitirá la creación de retranqueos sobre la alineación oficial en las condiciones establecidas por el PGOU para los patios abiertos a fachada. Las rasantes podrán ser motivo de ajuste en el correspondiente Proyecto de Urbanización o, en su caso, en el Estudio de Detalle. En lo que se refiere al cierre de la zona verde privada definida respecto del espacio público exterior de la parcela, se podrá

optar por delimitarlo o dejarlo abierto, incorporándola al suelo libre de uso público. Si se establecen cerramientos, estos podrán ser opacos en una altura máxima de 0,70 m debiendo a continuación y hasta una altura máxima de 1,85 m ser resueltos mediante setos vegetales acompañados o no de madera, metálicos, etc.

c) **Ocupación y edificabilidad.** Bajo rasante, y únicamente a efectos de instalación de garaje en cumplimiento de las condiciones al respecto derivadas del PGOU, además de la definida por la edificación en la documentación gráfica, se permitirá ocupación de la zona verde privada. Sobre rasante tendrá carácter obligado la ocupación derivada de las alineaciones definidas en la documentación gráfica.

Según dispone la ordenación estructural la edificabilidad urbanística máxima es de 1 518,00 m<sup>2</sup>c, contabilizada en las condiciones establecidas en el PGOU.

d) **Usos.** Será de aplicación lo establecido al respecto para compatibilidad de usos en la ordenanza OR-1 del PGOU con las condiciones generales y particulares que se disponen en las secciones correspondientes del mismo.

e) **Vuelos.** Será de aplicación lo establecido al respecto en la ordenanza OR-1 del PGOU, considerando las fachadas oeste y sur con frente a la calle San Fernando y la norte al patio de manzana de uso público que tendrá el tratamiento de plaza.

f) **Cesiones.** Además de las correspondientes de aprovechamiento según legislación vigente en su momento, serán motivo de cesión obligatoria los suelos destinados a espacios libres públicos definidos por el Plan, que se entregarán debidamente urbanizados según Proyecto de Urbanización de tramitación reglamentaria, para cuyo desarrollo se considerarán orientativas las soluciones contenidas en el presente documento.

g) **Condiciones estéticas.** No se definen otras condiciones particulares que las ya explicitadas por el P.G.O.U. El perfil edificatorio coincidirá, salvo ajustes, con el determinado en la documentación gráfica, siendo posible cubrimiento con azotea plana o cubierta con faldones de pendiente no superior al 40 %.

h) **Garajes.** Conforme a lo previsto en la normativa urbanística del PGOU.

i) **Servidumbres Aeronáuticas.** Ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., incluso las grúas de construcción y similares, modificaciones del terreno u objetos fijos tales como postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc., así como el gálibo de viario o vía férrea, sobrepasará las alturas (respecto al nivel del mar) determinadas por las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao que se reflejan en los planos al respecto incluidos en este documento, en la parte relativa a la ordenación estructural, que se considerarán forman parte de esta ordenación pormenorizada.

La ejecución de cualquier instalación, construcción o plantación requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.



## DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Se categoriza como Suelo Urbano Consolidado, delimitando una Unidad de Ejecución única a ejecutar, en principio, en condiciones de régimen privado, por el sistema de cooperación.

La unidad se encuentra finalizada y urbanizada con edificación conforme a la ordenación que se propone, por lo que no se establece plan de etapas para su desarrollo. Cuenta con reparcelación aprobada definitivamente en sesión número 37 de la Comisión Municipal de Gobierno celebrada el 29 de Noviembre de 2002, con publicación en BOB número 243 del 20 de Diciembre del mismo año.

## ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El apartado A.8 de la Memoria Informativa y Justificativa de la ordenación estructural que forma parte de este documento se refiere al Estudio de Viabilidad Económico-Financiera e Informe de Sostenibilidad Económica que se consideran válidos para la ordenación pormenorizada y se incluyen como Anexos II y III de la ordenación estructural, entendiéndose que forma parte igualmente de la pormenorizada. En cualquier caso tratándose de una actuación ya desarrollada se consideran documentos de escasa transcendencia.

## DETERMINACIONES ESTRUCTURALES Y ESTÁNDARES LEGALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Se comprueba que la ordenación pormenorizada propuesta es conforme con las determinaciones de carácter estructural sintetizadas en la correspondiente "Ficha de Ámbito" de la Ordenación Estructural, tanto en lo que se refiere a su objeto como a las condiciones establecidas en las directrices de ordenación y parámetros de carácter vinculante, con absoluto respeto a las edificabilidades máximas establecidas para los distintos usos previstos.

No se califican suelos para sistemas generales, ni con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, ni a alojamientos dotacionales, lo que no resulta preceptivo tal y como justifica la ordenación estructural.

En lo que se refiere a dotaciones y equipamientos de la red de Sistemas Locales se observa que los estándares mínimos a que se refieren los artículos 79 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, interesan a suelo urbano no consolidado, no existiendo obligación para suelo urbano consolidado como resulta ser el caso. No existe incremento de la edificabilidad urbanística sobre la superficie materializada a que se refiere el apartado 3 del mismo artículo.

Como se ha indicado, de la ordenación resultan 451 m<sup>2</sup> destinados al sistema local de comunicaciones correspondientes a la calle San Fernando, 439 m<sup>2</sup> de plaza pública integrada en el sistema local de zonas verdes y espacios libres de uso público, y 160,20 m<sup>2</sup> de espacio libre privado. La zona verde pública adecua su trazado a la topografía irregular existente hasta configurar un espacio saneado y de fácil accesibilidad. Su tratamiento, a dos niveles, elimina barreras arquitectónicas, matizando distintas escalas de relación entre los distintos usos de la edificación propuesta y el entorno de nueva creación. Las áreas de arbolado se limitan para favorecer el soleamiento del conjunto.

Serán espacios de cesión a dominio público las zonas verdes públicas y los nuevos viales resultantes de la nueva ordenación.

#### **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y OTROS ASPECTOS SECTORIALES**

Según la Resolución del Director de Administración Ambiental de 7 de mayo de 2018 por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico no se prevé que el Plan pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, ni se establecen condiciones particulares para las actuaciones y actividades a realizar, más allá de las consecuencias derivadas del Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio ambiental estratégico que define las medidas correctoras necesarias en este aspecto, observándose cumplimiento de los objetivos de calidad acústica del espacio exterior tanto para el periodo diurno como para el nocturno.

Según consta en la ordenación estructural, y conforme a informe recibido de la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea el 26/03/2018 en respuesta a consulta efectuada el 30/11/2017 de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sectorial, el ámbito de la modificación se encuentra en su totalidad incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Bilbao. En este sentido se consideran incorporados los planos en los que se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao que afectan al ámbito que figuran en la ordenación estructural, recogándose en la normativa urbanística las condiciones al respecto.

Según consta en la ordenación estructural, y en relación con el informe recibido de la Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones el 24/01/2018 en respuesta a consulta efectuada el 30/11/2017 de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sectorial, la normativa del Plan General, a la que se remite en su integridad la presente ordenación pormenorizada, dispone en el apartado 1 de su artículo 5.03.35 con carácter general que para este tipo de redes, entre otras, serán de obligado cumplimiento las determinaciones de normativas sectoriales correspondientes, pretendiendo la adaptación continua de la normativa del plan a la evolución de la legislación sectorial durante el tiempo de su vigencia, debiendo entenderse referenciada la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones como normativa de obligado cumplimiento, como no podría ser de otra forma.

#### **PLANOS**

Considerando incluidos los planos relativos a la ordenación estructural propuesta en otro apartado de este documento, se incluyen a continuación los planos que se enumeran.



Plano OPM.1 Delimitación de la Unidad de Ejecución

Plano OPM.2 Calificación pormenorizada

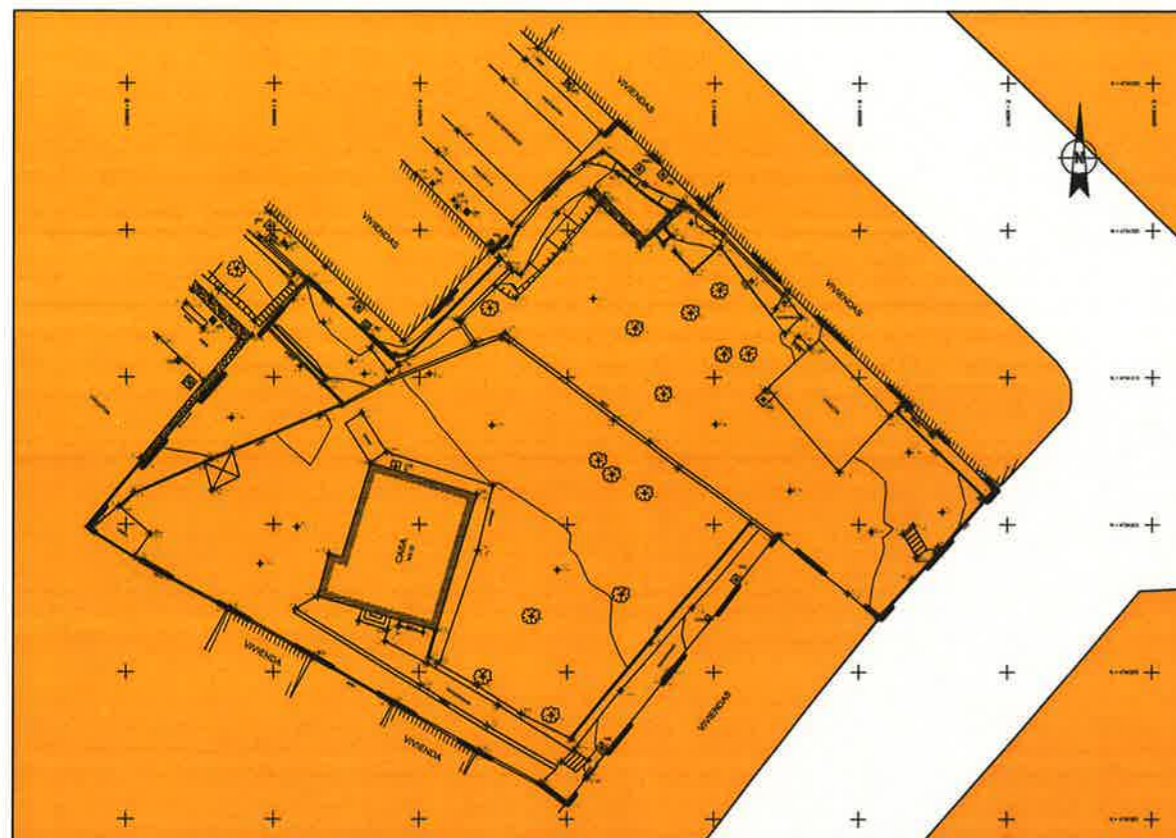
Plano OPM.3 Alineaciones y Rasantes



# DELIMITACION UE 11A MUNIBE

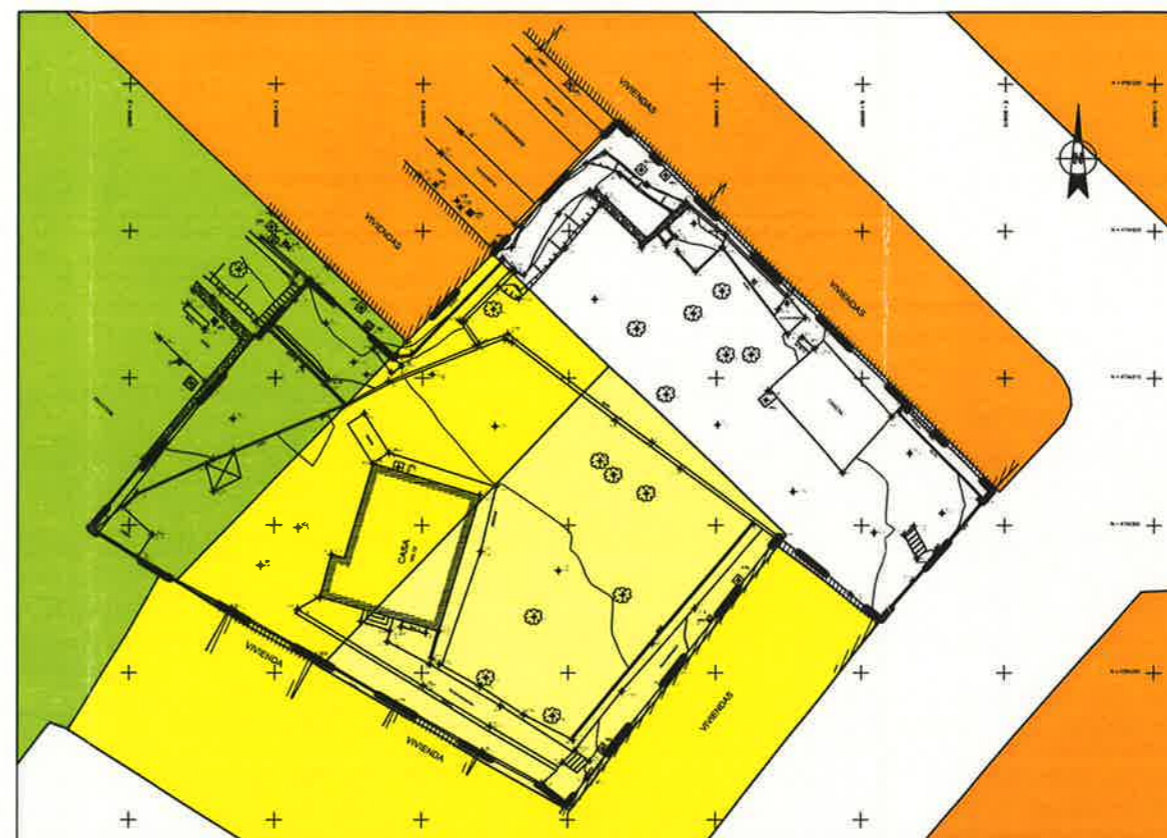
SUP.=1.380,20m2  
MEDICION TOPOGRAFICA

## CALIFICACION GLOBAL



LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

## CALIFICACION PORMENORIZADA



LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

- CALIFICACION GLOBAL  
KALIFIKAPEN OSOA**
- RESIDENCIAL E DITZARAKA
  - EQUIPAMIENTO ANTOLAKETA
  - PARQUES URBANOS HIRI PARKEA
  - ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES GUNE BERDEAK ETA GUNE LIBREAK
  - GRANDES SERVICIOS URBANOS HIRI ZERBITZU HANDIAK
  - SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA
  - DELIMITACION DE LA UNIDAD UNITATEAREN MUGAKETA
- CALIFICACION PORMENORIZADA  
KALIFIKAPEN ZEHAZTUTA**
- RESIDENCIAL ALDEADA E DITZ LERROTIA
  - ORDENACION ACTUAL, SALBU EUSKORO ANTOLAKETA
  - EQUIPAMIENTO ANTOLAKETA
  - TERMINO HIRIARRERAKO
  - ZONAS VERDES PUBLICAS BUREK GUNE PUBLIKOAK
  - ZONAS VERDES PRIVADAS BERDE GUNE PRIVATUAK
  - SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA
  - SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES KOMUNIKAZIOEN SISTEMA LOKALA
  - DELIMITACION DE LA UNIDAD UNITATEAREN MUGAKETA



MODIFICACION PUNTUAL 2ª MP15 DEL PGOU  
EN EL AMBITO UE11 CASTILLA-MUNIBE

HAPOREN 2. ALDAKETA PUNTUALA (15AP)  
11.EU CASTILLA-MUNIBE ESPARRUAN

ORDENACION PORMENORIZADA  
ANTOLAKETA ZEHAZTUTA

El Jefe del Servicio Técnico de Urbanismo  
Ramon Mardones Ibarra  
Estudio Albia S.L.P.

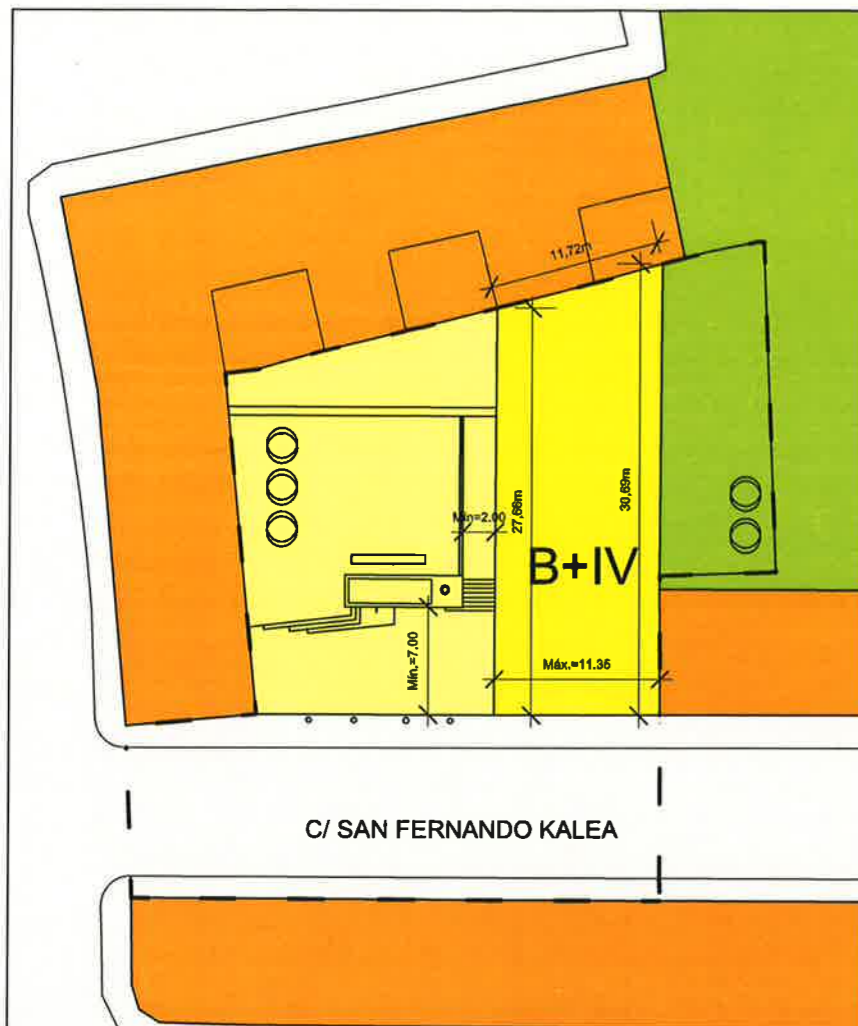
José Mª González-Pinto Arrillaga

DELIMITACION U.E.

ESCALA:  
1:500

FECHA:  
SEP. 2019 OPM.1



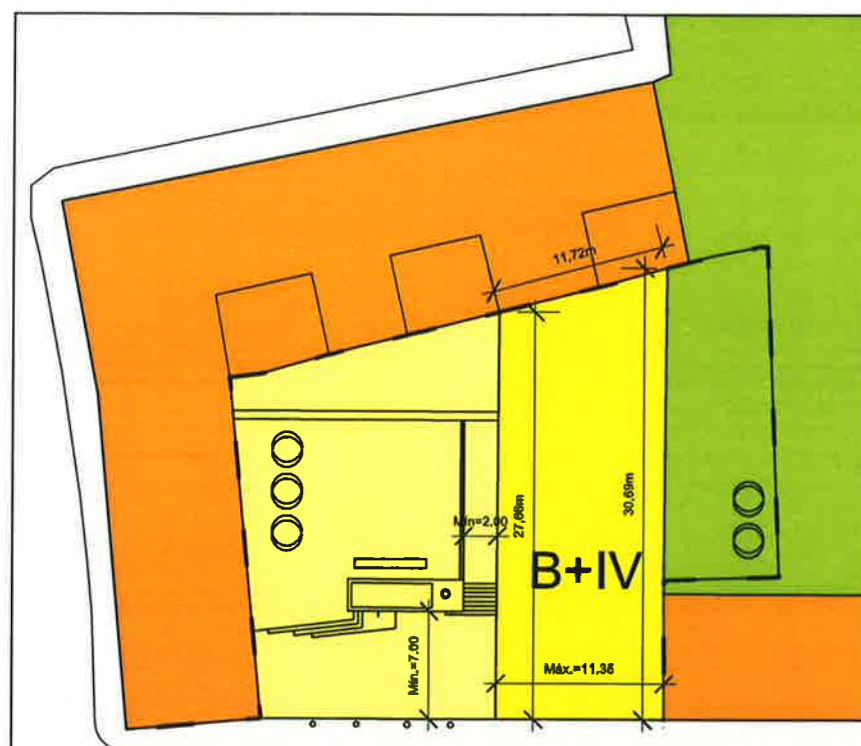


### ORDENACION GENERAL "MUNIBE"

	SISTEMAS LOCALES	451,00 M2
	ESPACIOS LIBRES USO PUBLICO	439,00 M2
	ESPACIOS LIBRES USO PRIVADO	160,20 M2
	RESIDENCIAL	330,00 M2
	<b>TOTAL</b>	<b>1380,20 M2</b>
-	- LIMITE DE LA INTERVENCION	

 <b>MODIFICACION PUNTUAL 2ª MP15 DEL PGOU EN EL AMBITO UE11 CASTILLA-MUNIBE</b>			
<b>HAPOREN 2. ALDAKETA PUNTUALA (15AP) 11.EU CASTILLA-MUNIBE ESPARRUAN</b>			
<b>ORDENACION PORMENORIZADA ANTOLAKETA ZEHAZTUTA</b>			
El Jefe del Servicio Técnico de Urbanismo  <b>Ramón Mardones Ibarra</b> Estudio Albia S.L.P.		<b>CALIF. PORMENORIZADA</b>	
Jose Mª González-Pinto Arrillaga		ESCALA: 1:500	FECHA: SEP. 2019 OPM.2





C/ SAN FERNANDO KALEA

### ORDENACION GENERAL "MUNIBE"

<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> SISTEMAS LOCALES	451,00 M2
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> ESPACIOS LIBRES USO PUBLICO	439,00 M2
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:green; border:1px solid black;"></span> ESPACIOS LIBRES USO PRIVADO	160,20 M2
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> RESIDENCIAL	330,00 M2
<b>TOTAL</b>	<b>1380,20 M2</b>
- - LIMITE DE LA INTERVENCION	



ALZADO A PLAZA

E: 1:250



ALZADO A C/ SAN FERNANDO

E: 1:250



MODIFICACION PUNTUAL 2ª MP15 DEL PGOU  
EN EL AMBITO UE11 CASTILLA-MUNIBE

HAPOREN 2. ALDAKETA PUNTUALA (15AP)  
11.EU CASTILLA-MUNIBE ESPARRUAN

ORDENACION PORMENORIZADA  
ANTOLAKETA ZEHAZTUTA

El Jefe del Servicio Técnico de Urbanismo  
*Ramón Mardones Ibarra*  
Estudio Albia S.L.P.  
José Mª González-Pinto Arrillaga

ALINEACIONES Y RASANTES

ESCALA: 1:500  
FECHA: SEP. 2019  
OPM.3





## C.2. UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 11 B CASTILLA

### MEMORIA DESCRIPTIVA

#### Delimitación

Coincide con la de la Unidad de Ejecución definida en la ordenación estructural situada en la confluencia de las calles Arrandi, Pormetxeta y Arrontegi, también con una complicada relación con el entorno, formando parte de manzana incompleta cuya topografía presenta fuertes desniveles entre sus extremos y una superficie de 5 617,73 m<sup>2</sup>.

#### Criterios y objetivos generales. Directrices de ordenación.

Tal y como se recoge en el apartado de Objeto de la ficha de la Ordenación Estructural, se pretende consolidar una parte sustancial de una manzana cuya situación estratégica dentro del área central, justifica una operación que combine el uso residencial con el Terciario y el Equipamiento Privado. En este sentido, 12 906,00 m<sup>2</sup> (más del 50 %) de su superficie edificable se destinará a Equipamiento Privado y a usos incluidos en el global Terciario, debiéndose garantizar una oferta de actividades variada, basada en el modelo de "centro comercial urbano" que sirva de elemento focalizador y de atracción para el núcleo urbano de influencia.

Se incluye la ordenación pormenorizada con las alineaciones, rasantes, y altura de la edificación idénticas a las previstas en el Plan Especial anulado que sirvió para su materialización, modificando principalmente el régimen de compatibilidad de usos para el centro comercial conforme al nuevo uso característico Terciario-Equipamiento Privado establecido en la ordenación estructural. En las Directrices de Ordenación de la Ficha del Ámbito se define como el conjunto de actividades que abarcan los usos pormenorizados Terciario y de Equipamiento a que se refieren las Secciones 4ª y 5ª del Capítulo 3 "Normas Particulares de los Usos" del Título V "Normas Generales de la Edificación y de los Usos" del Plan General, y se difiere a esta ordenación pormenorizada el establecimiento detallado de entre los usos pormenorizados citados aquellos compatibles con el característico atendiendo a las directrices que en cada momento deriven de los estudios que en este sentido pudieran desarrollarse, a fin de garantizar una oferta de actividad variada conforme a su objeto.

#### Propuesta de ordenación. Descripción de la solución adoptada.

La Ordenanza de Aplicación de la Ordenación Estructural se refiere a "Ámbito", sin más limitaciones que las derivadas de la ubicación y edificabilidades previstas.

Una única edificación ocupa la totalidad de la parcela privatizable, ordenando su alineación con las edificaciones no incluidas en la delimitación de la unidad para, así, solucionar desacuerdos entre alineaciones preexistentes y el actual. La pieza ocupa toda la superficie del ámbito en las plantas bajo rasante, y se diversifica a partir del nivel 0 según los distintos usos asignados para las plantas sobre rasante, generándose un espacio libre de uso

público que conecta las calles Pormetxeta y Rontegui, y un gran patio que da servicio a la manzana cerrada.

De la ordenación resultan 240,73 m<sup>2</sup> que se incorporan al sistema general de comunicaciones en forma de acera de las calles Rontegui y Pormetxeta, 1 428,50 m<sup>2</sup> de plaza pública interior de unión entre las calles mencionadas, con uso privado en sótano y por tanto gravada con servidumbre de uso público en superficie a efectos de su integración en el sistema local de zonas verdes y espacios libres de uso público, y 430 m<sup>2</sup> de espacio libre privado vinculado a las traseras de M<sup>a</sup> Auxiliadora, lo que supone un aumento de 1 095,70m<sup>2</sup> sobre lo previsto en el planeamiento vigente. La superficie ocupada por la edificación, que se delimita mediante el señalamiento de alineaciones que se considerarán obligatorias, conformando las calles perimetrales, es de 3 518,50 m<sup>2</sup>. La edificación proyectada alberga todos los usos programados para el ámbito, con estacionamiento en sótano y un centro comercial intensivo con locales destinados mayoritariamente a Equipamiento Privado y usos Terciarios en las plantas baja, entreplanta y primera. A partir de aquí se levantan los niveles de vivienda, cuyo perfil y altura máxima se va adaptando a las diversas circunstancias de alturas de testeros, ancho de viales y diferencias topográficas: Baja + VII en calle Pormetxeta, Baja + VII + ático retranqueado + sobreático en calle Fueros; Baja + VI en la pieza destinada a oficinas de calle Arrontegi.

En este ámbito las diferencias topográficas son muy pronunciadas entre los extremos de acceso al espacio público, habiéndose de valorar los condicionantes que introduce el aprovechamiento bajo rasante. Aquí, las circulaciones peatonales serán más intensas, como lo son los requerimientos aplicables a una vía de evacuación de comercios, oficinas, etc., y las necesidades de espacios públicos también serán mayores, en relación directa con su número de viviendas y dotaciones privadas. Los accesos a los estacionamientos, condicionan también la intervención, requiriendo un acceso abierto al exterior, que se sitúa en el espacio libre público.

Se prevé, en este espacio libre, la posibilidad ya comentada de destinar parcialmente una parte de su superficie a actuaciones encaminadas a resolver los problemas de iluminación natural y/o ventilación de sótano, con un límite del 15% de de su superficie, previa tramitación de un Estudio de Detalle para su definición y al objeto de garantizar la necesaria calidad urbana del conjunto.

Se observa asimismo que la calle El Castillo, aunque en la actualidad es accesible desde Arrontegi a la plataforma situada a su nivel, y mediante rampa a la inmediata inferior desde la que se produce el acceso al centro comercial y a las viviendas, no concluye esta característica para el acceso a Pormetxeta. Se prevé en este sentido la posibilidad de actuación para la colocación de ascensor o solución alternativa mediante previa aprobación de un Estudio de Detalle, en consideración de lo dispuesto en el Decreto 68/2000, de 11 de abril por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Serán espacios de cesión a dominio público las aceras resultantes de la ejecución de la ordenación. El espacio destinado a plaza (C/Castillo), si bien será de titularidad privada,



habrá de soportar una servidumbre a favor del uso público indiscriminado en toda su superficie sobre rasante.

### **Encuentros de las edificaciones propuestas con las ya existentes.**

Especial atención reciben e las traseras de las viviendas situadas en la calle María Auxiliadora y los patios de viviendas y comercial a calle Rontegui y calle Pormetxeta. La solución de encuentros en calle Rontegui, Fueros y Pormetxeta se describe en el plano OPC.4 de estudio volumétrico.

### **Parcela mínima**

El carácter indivisible del ámbito por el contenido de la compleja ordenación y usos del edificio determina la equivalencia entre el parámetro de parcela mínima y la superficie privatizable, resultando dicha superficie privatizable indivisible a efectos urbanísticos.

### **Usos**

Tal y como dispone el apartado Objeto de la Ficha del Ámbito la ordenación pormenorizada debe definir una actuación que combine el uso residencial con el Terciario y el Equipamiento Privado. Se opta en este sentido por la solución de una única edificación en cuyo interior se incluyen dos zonas con usos característicos independientes. La zona baja, con acceso inmediato desde el exterior destinada al uso Terciario-Equipamiento Privado, y los pisos superiores de uso Residencial cuyo acceso se realizará directamente desde el exterior y de forma independiente respecto del uso de la zona baja.

El régimen de Compatibilidad de Usos para el equipamiento será el establecido en la matriz que figura en la normativa urbanística en el apartado siguiente.

Tal y como dispone el apartado de Directrices de Ordenación de la Ficha del Ámbito, definido el uso característico Terciario-Equipamiento Privado establecido en la ordenación estructural como el conjunto de actividades que abarcan los usos pormenorizados Terciario y de Equipamiento a que se refieren las Secciones 4ª y 5ª del Capítulo 3 “Normas Particulares de los Usos” del Título V “Normas Generales de la Edificación y de los Usos” del Plan General, se difiere a esta ordenación pormenorizada el establecimiento detallado de entre los usos pormenorizados citados aquellos compatibles con el característico atendiendo a las directrices que en cada momento deriven de los estudios que en este sentido pudieran desarrollarse, a fin de garantizar una oferta de actividad variada conforme a su objeto.

Dicho uso característico Terciario-Equipamiento Privado que se determina para la superficie ocupada por el actual Centro Comercial Los Fueros, con la superficie mínima de 12 906,00 m2c que la ordenación estructural establece, se implementa en consonancia con las

recomendaciones explicitadas en los trabajos realizados por la consultora IKEI para el Plan Estratégico Comercial “Barakaldo 2017” y en el “Informe sobre los posibles usos en el Centro Comercial de los Fueros”, y es también en consonancia con dichos documentos como se establecen en esta ordenación pormenorizada los usos compatibles con el característico que se consideran en este momento entre los pormenorizados del Terciario y del Equipamiento, sus intensidades y condiciones. Dentro del uso característico Terciario-Equipamiento Privado podrán incluirse por tanto los establecidos en la matriz de la normativa urbanística. Entre ellos, el uso hostelero se regirá por lo dispuesto en la Ordenanza Reguladora de Establecimientos de Hostelería y Asimilados, en las condiciones indicadas en la normativa urbanística.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA		UE 11 B CASTILLA" (5.617,73 M2)	
NIVEL	DESCRIPCIÓN	COTA	SUPERFICIE
NIVEL -1	TERCIARIO-EQUIPAMIENTO PRIVADO	22,05	2.305
NIVEL 0	TERCIARIO-EQUIPAMIENTO PRIVADO	25,00	3.242
NIVEL +1	TERCIARIO-EQUIPAMIENTO PRIVADO	28,55	3.077
NIVEL +2	TERCIARIO-EQUIPAMIENTO PRIVADO	32,00	3.030
	<b>SUBTOTAL TERCARIO-EQUIPAMIENTO PRIVADO</b>		<b>11.654</b>
NIVEL +1	TERCIARIO-EQUIPAMIENTO PRIVADO (OFICINAS)	28,55	172
NIVEL +3	TERCIARIO-EQUIPAMIENTO PRIVADO (OFICINAS)	36,50	180
NIVEL +4	TERCIARIO-EQUIPAMIENTO PRIVADO (OFICINAS)	39,60	180
NIVEL +5	TERCIARIO-EQUIPAMIENTO PRIVADO (OFICINAS)	42,70	180
NIVEL +6	TERCIARIO-EQUIPAMIENTO PRIVADO (OFICINAS)	45,80	180
NIVEL +7	TERCIARIO-EQUIPAMIENTO PRIVADO (OFICINAS)	48,90	180
NIVEL +8	TERCIARIO-EQUIPAMIENTO PRIVADO (OFICINAS)	52,00	180
	<b>SUBTOTAL TERCARIO-EQ PRIVADO (OFICINAS)</b>		<b>1.252</b>
	<b>TOTAL TERCARIO-EQUIPAMIENTO PRIVADO</b>		<b>12.906</b>
NIVEL +3	RESIDENCIAL	36,50	1.774
NIVEL +4	RESIDENCIAL	39,60	1.774
NIVEL +5	RESIDENCIAL	42,70	1.774
NIVEL +6	RESIDENCIAL	45,80	1.774
NIVEL +7	RESIDENCIAL	48,90	1.774
NIVEL +8	RESIDENCIAL	52,00	1.548
NIVEL +9	RESIDENCIAL	55,10	1.150
NIVEL +10	RESIDENCIAL	58,20	385
	<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>		<b>11.953</b>
	<b>TOTAL</b>		<b>24.859</b>

Según se observa en el cuadro anterior de distribución de usos previstos para el edificio, la superficie de uso Equipamiento Privado-Terciario resultante, de 12 906,00 m2c es superior al 50 % del total edificable. Para el uso residencial la superficie total resultante asciende a 11 953,00 m2c con la distribución por plantas recogida en el mismo cuadro. Para estas plantas superiores será de aplicación la ordenanza OR-1 Grado 2, que, en todo caso, tendrá carácter subsidiario.

La edificabilidad urbanística destinada al uso característico Residencial tendrá carácter de máxima, y la destinada al Terciario-Equipamiento Privado de mínima, de manera que será posible la transferencia de superficie Residencial al Terciario-Equipamiento Privado de acuerdo con la normativa general del PGOU, respetando siempre la edificabilidad máxima



del conjunto del ámbito. Se prevé un total de 105 viviendas, lo que se considerará con carácter orientativo de acuerdo a lo dispuesto en el “Plan Especial de Ordenación Urbana sobre el carácter de la determinación relativa al número de viviendas” aprobado definitivamente según acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 28 de abril de 2011 (BOB nº 108 del 07/06/2011).

Se dotará con el número de plazas de aparcamiento establecido en la normativa urbanística del PGOU.

#### NORMATIVA URBANÍSTICA

### Disposiciones de carácter general

Serán de aplicación, con carácter general, en todos aquellos aspectos no contenidos en el presente documento, las determinaciones y ordenanzas de edificación y usos establecidas en el PGOU, y en particular lo establecido en la ordenanza OR-1 Grado 2.

Las ordenanzas contenidas en la presente normativa afectan a determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada, en relación con lo establecido en el artículo 58 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo.

La unidad se encuentra finalizada y urbanizada con edificación conforme a la ordenación que se propone, por lo que conforme a lo dispuesto en el apartado 3 a) del artículo 11 LvSU se categoriza como Suelo Urbano Consolidado.

Se comprueba que la edificación actualmente existente, avalada por la licencia de expedientes nº 02MA00120 de Disciplina Urbanística, cumple las condiciones establecidas en la ordenación pormenorizada y se considera en consecuencia dentro de ordenación.

### Normas y ordenanzas particulares

a) **Parcela mínima.** Será la coincidente con la parcela privatizable del ámbito sin que resulten admisibles propuestas de subdivisión o loteo.

b) **Alineaciones y rasantes.** Tendrán carácter obligatorio las señaladas en la documentación gráfica, únicamente alterables mediante Estudio de Detalle. Se permitirá la creación de retranqueos sobre la alineación oficial en las condiciones establecidas por el PGOU para los patios abiertos a fachada. Las rasantes podrán ser motivo de ajuste en el correspondiente Proyecto de Urbanización o, en su caso, en el Estudio de Detalle. El fondo edificable será el definido en el presente documento o el resultante de la aplicación de las condiciones al respecto establecidas en la OR-1 Grado 2.

En todo caso, será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle para la ejecución de lucernarios de iluminación natural y/o ventilación de sótano en la C/ Castillo con el límite de ocupación máxima del 15 % de su superficie (215,00 m<sup>2</sup>), así como para la instalación de un

ascensor u otra instalación destinada a mejorar la accesibilidad entre la calle Castillo y la calle Pormetxeta.

**c) Ocupación y edificabilidad.** Serán de aplicación las condiciones de ocupación por niveles definidos en la documentación gráfica.

La edificabilidad máxima para el uso característico residencial será de 11 953,00 m<sup>2</sup>c que se desarrollará a partir del nivel 3 según se indica en el plano OPC.2 de Calificación Pormenorizada. Para estas plantas superiores será de aplicación la ordenanza OR-1 Grado 2, que, en todo caso, tendrá carácter subsidiario.

Para el uso Terciario-Equipamiento Privado la edificabilidad será de 12 906,00 m<sup>2</sup>c, con carácter de mínima, de manera que será posible la transferencia de superficie Residencial al Terciario-Equipamiento Privado de acuerdo con la normativa general del PGOU, respetando siempre la edificabilidad máxima del conjunto del ámbito de 24 859,00 m<sup>2</sup>c. Dicho uso se distribuirá en las plantas bajas que se indican en el plano OPC.2 de Calificación Pormenorizada, salvo transferencias con el residencial, en cuyo caso deberán cumplirse las condiciones establecidas en la normativa del Plan General y las sectoriales que correspondan.

La edificabilidad no superará la establecida en el presente documento, con las condiciones respecto a usos y transferencias que en él se disponen, contabilizada en las condiciones del PGOU.

Bajo rasante se permitirá ocupación de la totalidad de la parcela privatizable comprendida entre las alineaciones y límites de la unidad señaladas en la documentación gráfica. Sobre rasante tendrá carácter obligado la ocupación derivada de las alineaciones definidas en la documentación gráfica.

La ejecución de lucernarios, ascensores u otros elementos para la mejora de la accesibilidad, se ajustará a lo establecido en el subapartado anterior.

**d) Usos.** Como se ha indicado se definen para el interior del edificio dos zonas con usos característicos independientes. El uso característico de la zona superior del edificio, según se ha definido con anterioridad, será el Residencial, en los términos y condiciones recogidos en la normativa del Plan General. Su régimen de compatibilidad de usos, en las Categorías I y II, serán las correspondiente a la OR 1 de la normativa del Plan General, para los niveles referidos en el apartado anterior e indicados en el plano OPC.2 de Calificación Pormenorizada.

El número 7 de la calle Arrontegi se destina en estas plantas para uso de oficinas, bien con acceso desde la zona inferior o independiente desde el exterior, posibilitándose su adaptación a los usos correspondientes al característico Terciario-Equipamiento Privado que se definen a continuación, formando parte del conjunto y con acceso común a través del mismo. Como se ha indicado es posible la transferencia de superficie de uso Residencial al Terciario-Equipamiento Privado siempre que los nuevos usos se integren en el espacio común y tengan su acceso desde éste.

El uso característico Terciario-Equipamiento Privado que corresponde a la zona inferior del edificio se define, según la ordenación estructural, como el conjunto de actividades que abarcan los usos pormenorizados Terciario y de Equipamiento a que se refieren las Secciones 4ª y 5ª del Capítulo 3 “Normas Particulares de los Usos” del Título V “Normas Generales de la Edificación y de los Usos” del Plan General, correspondiendo a esta ordenación pormenorizada el establecimiento detallado de aquellos compatibles con el característico atendiendo a las directrices que en cada momento deriven de los estudios que en este sentido



pudieran desarrollarse, a fin de garantizar una oferta de actividad variada conforme a su objeto.

En este sentido se definen en el Cuadro de Compatibilidad de Usos que a continuación se incluye, los usos pormenorizados que, por niveles y de acuerdo a lo indicado en la documentación gráfica, constituyen el uso característico Terciario-Equipamiento Privado. No se admiten otros usos en Categorías I y II.

	U	C	I	T	O	C	H	B	S	A	R	C	L	D	P	G	E	G	J
NIVEL +2					2	3		4		5		6	7	7					
NIVEL +1					2	3		4		5		6	7	7					
NIVEL 0			1		2	3		4		5		6	7	7		8		9	9
NIVEL -1					2	1 3		1 4		1 5		1 6	1 7	1 7		8		10	10
	R	P					T						E					A	

AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
  PROHIBIDO

<b>R Residencial</b>	<b>T Terciario</b>	ES Sanitario/asistencial	EP Defensa
RU Resid. Unifamiliar	TO Oficinas y bancos	EA Admón. pública	EG Servicios gener
RC Resid. Colectiva	TC Comercios y mercados	ER Religioso	<b>A Estacionamientos</b>
<b>P Productivo</b>	TH Hotel y residencias	EC Cultural/docente	AE Area estacionamiento
PI Industrial	TB Esteblos. públicos	EL Recreativo/social	AG Guar-Aparcamiento
PT Taller/almacenes	<b>E Equip. comunitarios</b>	ED Deportivo	AJ Garaje-Aparcamiento

### Condiciones de compatibilidad

Salvo que por las características propias del uso (gimnasios, saunas, masajes, peluquerías, ...) se precisen aseos y/o vestuarios en el interior de su recinto, se podrá sustituir la obligación de disposición de aseos en los locales con elementos de uso común en la proporción referida en el artículo 5.03.22 para el uso comercial, atendiendo a lo dispuesto en la condición 3. Para la disposición de los elementos de uso común se tendrá en cuenta las consideraciones al respecto contenidas en el DB SUA del Código Técnico de la Edificación.

Se podrán usar las zonas comunes de distribución para usos complementarios tales como exposiciones, zonas de descanso, lectura, juegos de mesa, ..., siempre que las instalaciones y mobiliario que resulten necesarios no constituyan obstáculo a las vías de evacuación exigibles en aplicación del DB SI del Código Técnico de la Edificación. Su uso requerirá autorización expresa.

Serán de aplicación para cada uso pormenorizado las condiciones generales y particulares que se disponen en las secciones correspondientes de la normativa del Plan General y

ordenanzas de aplicación, con las consideraciones que se realizan en este documento. Se tendrá asimismo en todo caso en cuenta la normativa sectorial que resulte de aplicación. En caso de transferencias de superficies del uso Residencial al Terciario-Equipamiento Privado los porcentajes que limitan la superficie de los usos se referirá al total destinado al uso Terciario-Equipamiento Privado.

1. Se admite este uso siempre que esté vinculado a un local de la planta baja con el mismo uso, o bien tenga acceso desde una galería común comunicada con la planta baja.
2. El uso de oficinas se admite únicamente en las áreas señaladas del edificio correspondiente al número 7 de la Calle Arrontegi, niveles +3 y superiores y en la entreplanta con frente a la C/ Pormetxeta, situada bajo el espacio libre privado con servidumbre de uso público. El uso de bancos no se autoriza; no obstante sí se permitirá la disposición de cajeros automáticos que no requieran atención personalizada.
3. Se admitirá únicamente el establecimiento de un supermercado de alimentación cuya superficie no será superior al 25 % de la superficie total destinada al uso característico (3 230,00 m<sup>2</sup>).
4. El uso hostelero se regirá por lo dispuesto en la Ordenanza Reguladora de Establecimientos de Hostelería y Asimilados, pudiendo instalarse únicamente los pertenecientes a los Grupos I, II y III, sin la consideración de uso complementario de otra actividad, por lo que no serán de aplicación los regímenes especiales para los Grupos VI y VII a que se refieren los artículos 8 y 8 bis. A efectos de lo dispuesto en el artículo 4 su situación en la edificación se admitirá en los niveles indicados con acceso desde las zonas comunes. No serán de aplicación las distancias entre establecimientos establecidas para las zonas a que se refieren los artículos 5, 6 y 7.

Como se indica en la condición 0 de este apartado, se podrá eximir de la obligación de disposición de aseos en los locales cuando existan elementos de uso común, en cuyo caso se deberá ampliar la proporción referida en el artículo 5.03.22 para el uso comercial según los criterios previstos en la Ordenanza Reguladora de Establecimientos de Hostelería y Asimilados.

Se admitirá una superficie máxima para este uso del 25 % de la superficie total destinada al uso característico (3 230,00 m<sup>2</sup>).

5. Se admite este uso para puestos de información ciudadana.
6. Se limitará al uso Cultural-Asociativo, siempre que su superficie máxima construida no supere el 60 % de la superficie total destinada al uso característico (7 750,00 m<sup>2</sup>c).
7. Se admite, siempre que su superficie máxima construida no supere el 60 % de la superficie total destinada al uso característico (7 750,00 m<sup>2</sup>c).
8. Se autoriza este uso en bajos y sótanos en el caso de pequeños servicios al edificio o conjunto de edificios anejos y cumpliendo la correspondiente normativa sectorial.
9. Se admite únicamente en las superficies de la planta que se sitúan bajo el espacio libre privado con servidumbre de uso público, en las condiciones establecidas en la ordenanza del PGOU, siempre que la superficie del uso característico Terciario-Equipamiento Privado no resulte inferior a la mínima estipulada.
10. Se admite en las plantas de sótano en las condiciones establecidas en la ordenanza del PGOU.

e) **Vuelos.** Será de aplicación lo establecido al respecto en la ordenanza OR-1 del PGOU.



f) **Cesiones.** Además de las correspondientes de aprovechamiento según legislación vigente en su momento, serán motivo de cesión obligatoria los suelos destinados a espacios libres públicos definidos por el Plan, que se entregarán debidamente urbanizados, y de servidumbre de uso público la calle interior colindante con la trasera de la edificación de María Auxiliadora resultante de la ordenación propuesta, en superficie no inferior a la prevista en este Plan.

g) **Condiciones estéticas.** No se definen otras condiciones particulares que las ya explicitadas por el P.G.O.U.

h) **Garajes.** Conforme a lo previsto en la normativa urbanística del PGOU.

i) **Servidumbres Aeronáuticas.** Ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., incluso las grúas de construcción y similares, modificaciones del terreno u objetos fijos tales como postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc., así como el gálibo de viario o vía férrea, sobrepasará las alturas (respecto al nivel del mar) determinadas por las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao que se reflejan en los planos al respecto incluidos en este documento, en la parte relativa a la ordenación estructural, que se considerarán forman parte de esta ordenación pormenorizada.

La ejecución de cualquier instalación, construcción o plantación requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

#### DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Se categoriza como Suelo Urbano Consolidado, delimitando una Unidad de Ejecución única a ejecutar, en principio, en condiciones de régimen privado, por el sistema de cooperación.

La unidad se encuentra finalizada y urbanizada con edificación conforme a la ordenación que se propone, por lo que no se establece plan de etapas para su desarrollo. Su reparcelación resultó anulada a resultas de la anulación del Plan Especial surgida como consecuencia de la Sentencia del Tribunal Supremo de la Sala de lo Contencioso Administrativo de 26/06/2009.

#### ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El apartado A.8 de la Memoria Informativa y Justificativa de la ordenación estructural que forma parte de este documento se refiere al Estudio de Viabilidad Económico-Financiera e Informe de Sostenibilidad Económica que se consideran válidos para la

ordenación pormenorizada y se incluyen como Anexos II y III de la ordenación estructural, entendiéndose que forma parte igualmente de la pormenorizada. En cualquier caso tratándose de una actuación ya desarrollada se consideran documentos de escasa transcendencia.

#### DETERMINACIONES ESTRUCTURALES Y ESTÁNDARES LEGALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Se comprueba que la ordenación pormenorizada propuesta es conforme con las determinaciones de carácter estructural sintetizadas en la correspondiente “Ficha de Ámbito” de la Ordenación Estructural, tanto en lo que se refiere a su objeto como a las condiciones establecidas en las directrices de ordenación y parámetros de carácter vinculante, con absoluto respeto a las edificabilidades máximas establecidas para los distintos usos previstos.

No se califican suelos para sistemas generales, ni con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, ni a alojamientos dotacionales, lo que no resulta preceptivo tal y como justifica la ordenación estructural.

En lo que se refiere a dotaciones y equipamientos de la red de Sistemas Locales se observa que los estándares mínimos a que se refieren los artículos 79 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, interesan a suelo urbano no consolidado, no existiendo obligación para suelo urbano consolidado como resulta ser el caso. No existe incremento de la edificabilidad urbanística sobre la superficie materializada a que se refiere el apartado 3 del mismo artículo.

Como se ha indicado, de la ordenación resultan 240,73 m<sup>2</sup> que se incorporan al sistema general de comunicaciones en forma de acera de las calles Rontegui y Pormetxeta, 1 428,50 m<sup>2</sup> de plaza pública interior de unión entre las calles mencionadas, con uso privado en sótano y por tanto gravada con servidumbre de uso público en superficie a efectos de su integración en el sistema local de zonas verdes y espacios libres de uso público, y 430 m<sup>2</sup> de espacio libre privado vinculado a las traseras de M<sup>a</sup> Auxiliadora, lo que supone un aumento de 1 095,70 m<sup>2</sup> sobre lo previsto en el planeamiento vigente. Indicar asimismo el establecimiento de 12 906,00 m<sup>2</sup> para el uso Terciario-Equipamiento Privado, considerable como dotación pública de la red de sistemas locales según definición del artículo 2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Serán espacios de cesión a dominio público las zonas verdes públicas y los nuevos viales resultantes de la nueva ordenación, así como la servidumbre de uso público de la plaza pública interior de unión entre las calles Rontegui y Pormetxeta, en superficie no inferior a la prevista en este Plan.

#### EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y OTROS ASPECTOS SECTORIALES

Según la Resolución del Director de Administración Ambiental de 7 de mayo de 2018 por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico no se prevé que el Plan pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, ni se establecen condiciones particulares para las actuaciones y actividades a realizar, más allá de las consecuencias derivadas del Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio ambiental estratégico que define las



medidas correctoras necesarias en este aspecto, observándose cumplimiento de los objetivos de calidad acústica del espacio exterior tanto para el periodo diurno como para el nocturno.

Según consta en la ordenación estructural, y conforme a informe recibido de la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea el 26/03/2018 en respuesta a consulta efectuada el 30/11/2017 de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sectorial, el ámbito de la modificación se encuentra en su totalidad incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Bilbao. En este sentido se consideran incorporados los planos en los que se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao que afectan al ámbito que figuran en la ordenación estructural, recogiendo en la normativa urbanística las condiciones al respecto.

Según consta en la ordenación estructural, y en relación con el informe recibido de la Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones el 24/01/2018 en respuesta a consulta efectuada el 30/11/2017 de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sectorial, la normativa del Plan General, a la que se remite en su integridad la presente ordenación pormenorizada, dispone en el apartado 1 de su artículo 5.03.35 con carácter general que para este tipo de redes, entre otras, serán de obligado cumplimiento las determinaciones de normativas sectoriales correspondientes, pretendiendo la adaptación continua de la normativa del plan a la evolución de la legislación sectorial durante el tiempo de su vigencia, debiendo entenderse referenciada la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones como normativa de obligado cumplimiento, como no podría ser de otra forma.

#### PLANOS

Considerando incluidos los planos relativos a la ordenación estructural propuesta en otro apartado de este documento, se incluyen a continuación los planos que se enumeran.

- Plano OPC.1 Delimitación de la Unidad de Ejecución
- Plano OPC.2 Calificación pormenorizada
- Plano OPC.3 Alineaciones y Rasantes
- Plano OPC.4 Estudio volumétrico

Barakaldo, Agosto 2019.

El Jefe del Servicio Técnico de Urbanismo

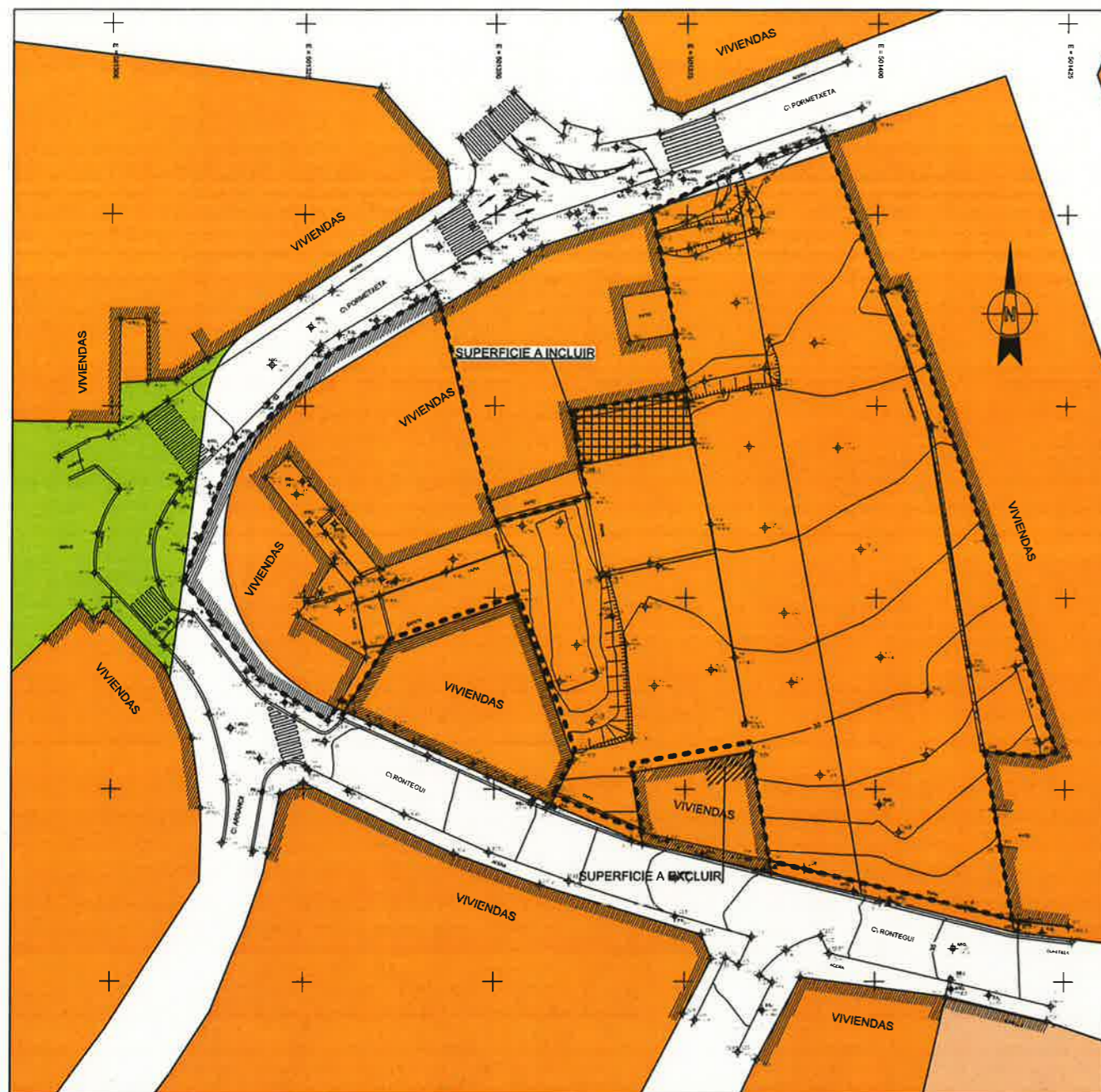
  
Ramón Mardones Ibarra  
Arquitecto



# DELIMITACION UE 11B CASTILLA

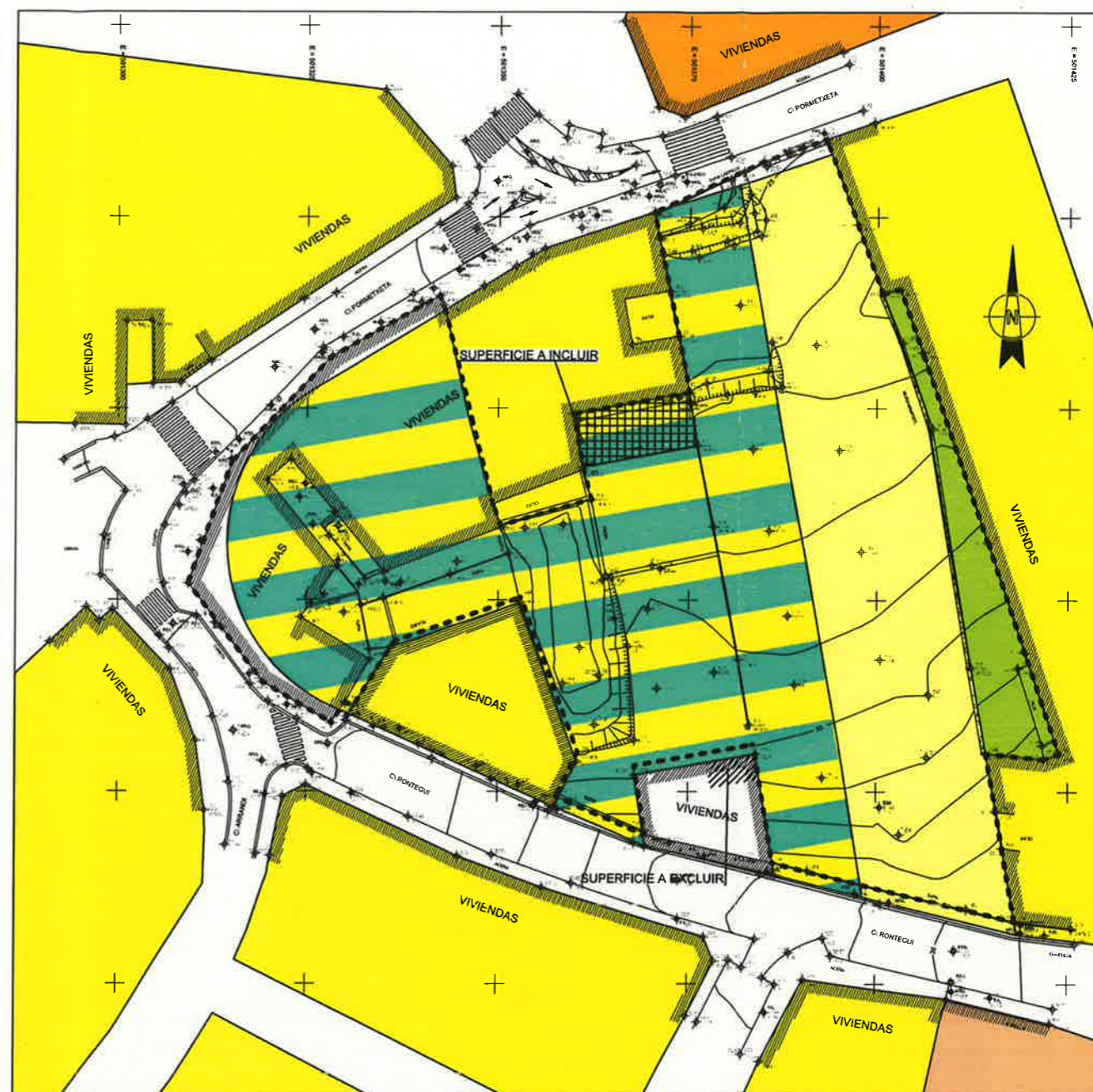
SUP.=5.617,73m2  
MEDICION TOPOGRAFICA

## CALIFICACION GLOBAL




LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

## CALIFICACION PORMENORIZADA

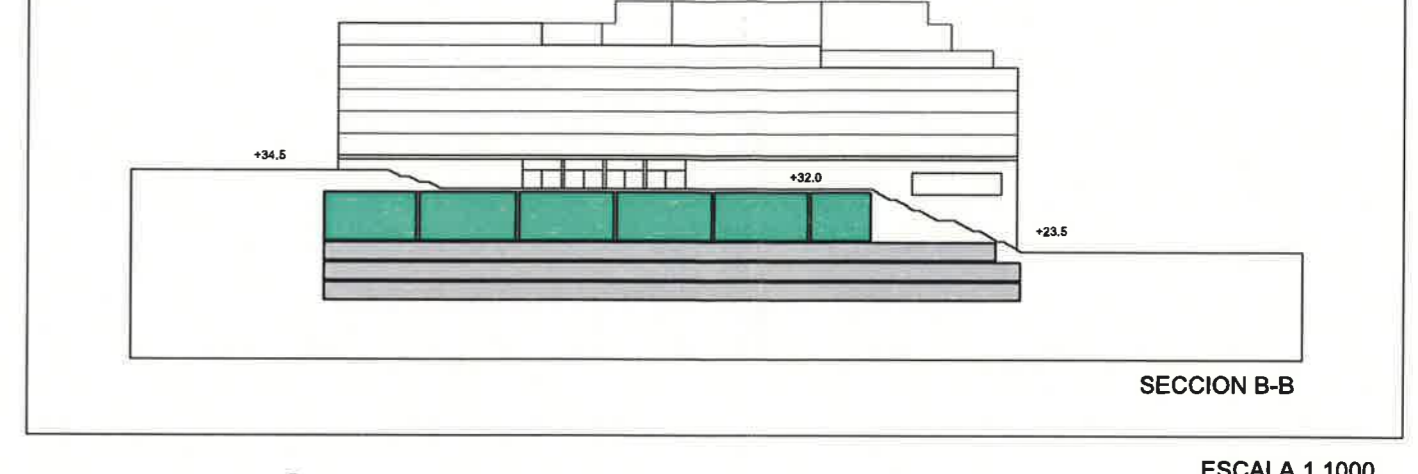
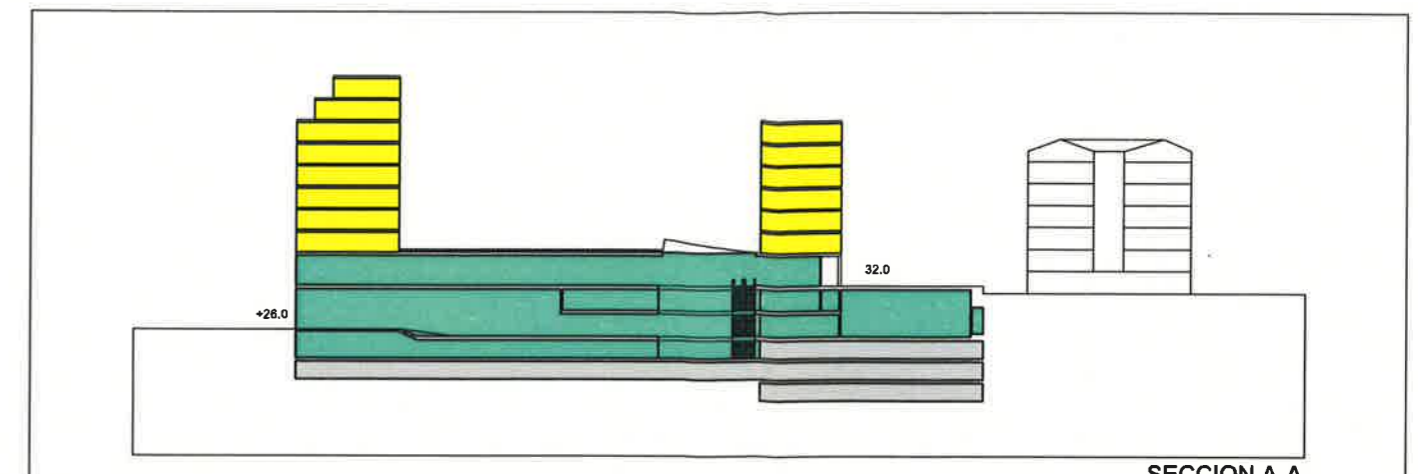
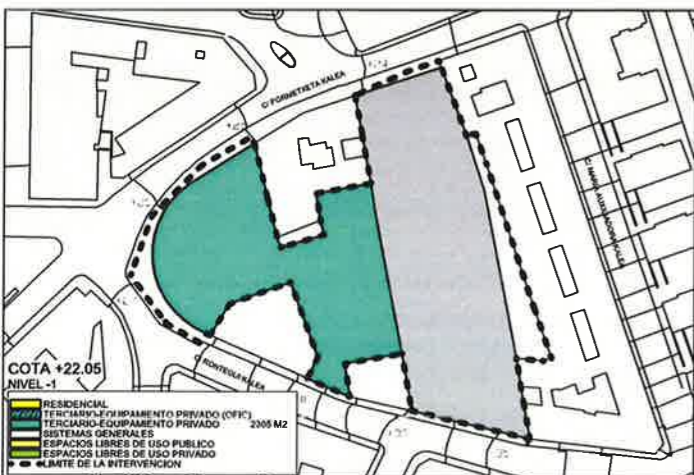
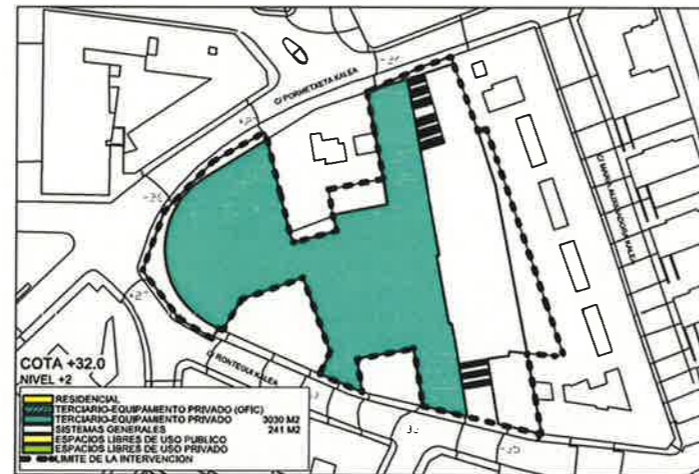
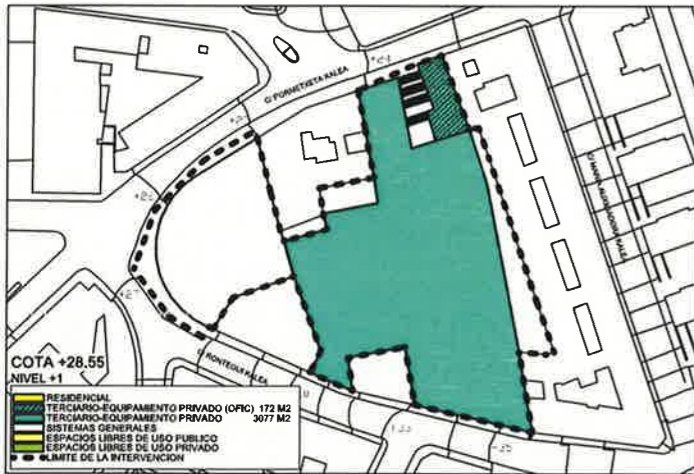
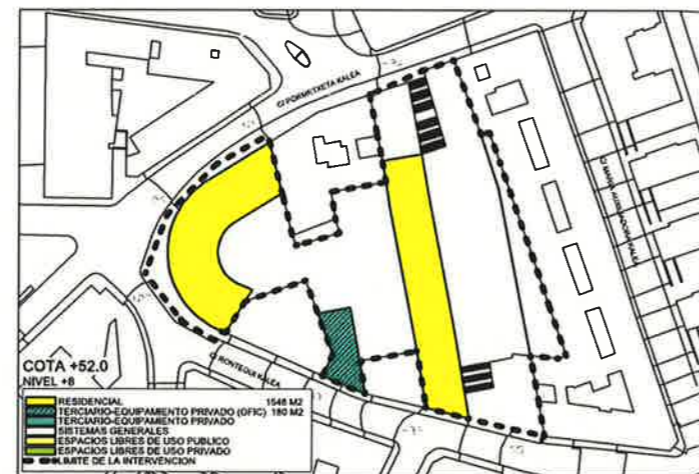
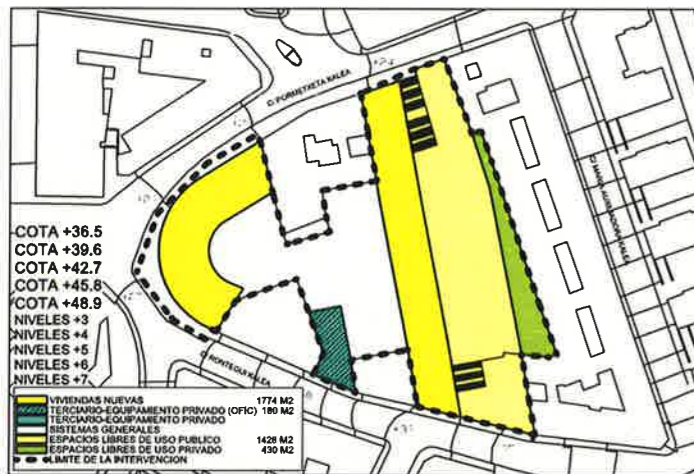
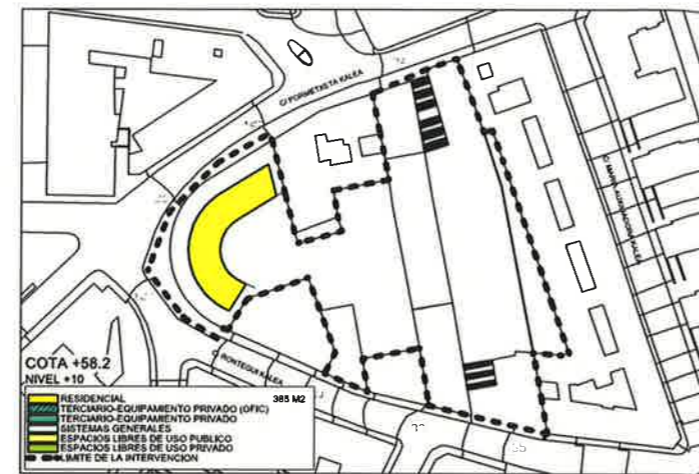
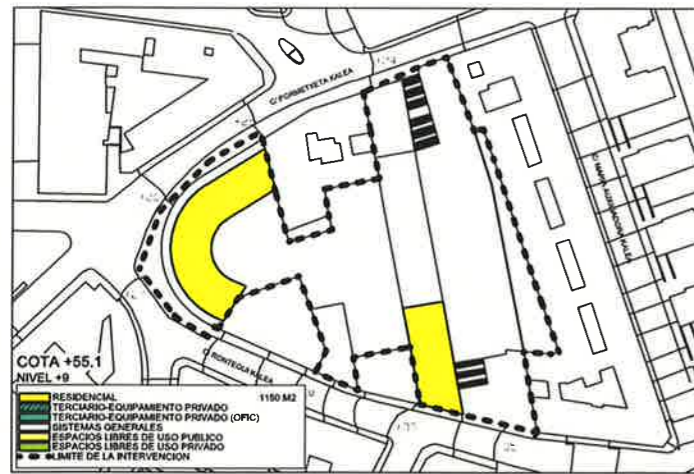


LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

- CALIFICACION GLOBAL  
KALIFKAPEN OSOA**
- RESIDENCIAL
  - ESQUELERA
  - EQUIPAMIENTO
  - ANTOLAKETA
  - PARQUES URBANOS
  - VERDE LIBRE
  - ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
  - QUE REZKETA GUNE URBAN
  - GRANDES SERVICIOS URBANOS
  - VISI ZERBITZU URBAN
  - RETEA GENERAL DE COMUNICACIONES
  - KOMUNIKAZIOE SUTENA GAZTOKIA
  - DELIMITACION DE LA UNIDAD
  - UNITATEAREN MUGAKETA
- CALIFICACION PORMENORIZADA  
KALIFKAPEN ZEHAZTUTA**
- RESIDENCIAL ALDEADA
  - ESQUELERA LIBERTARIA
  - GRANDES SERVICIOS URBANOS
  - GRANDE EQUIPO ANTOLAKETA
  - EQUIPAMIENTO
  - ANTOLAKETA
  - TERCERIZADO
  - TERCERIZADURA
  - ZONAS VERDES PUBLICAS
  - GRANDE GUNE PUBLICAK
  - ZONAS VERDES PRIVADAS
  - GRANDE GUNE PRIVATUA
  - KOMUNIKAZIOE SUTENA GAZTOKIA
  - RETEA LOCAL DE COMUNICACIONES
  - TOPOGAFIAKETA SUTENA
  - DELIMITACION DE LA UNIDAD
  - UNITATEAREN MUGAKETA

 <p>MODIFICACION PUNTUAL 2ª MP15 DEL PGOU EN EL AMBITO UE11 CASTILLA-MUNIBE</p> <p>HAPOREN 2. ALDAKETA PUNTUALA (15AP) 11.EU CASTILLA-MUNIBE ESPARRUAN</p>							
<p>ORDENACION PORMENORIZADA ANTOLAKETA ZEHAZTUTA</p>							
<p>El Jefe del Servicio Técnico de Urbanismo</p> <p><i>Ramón Mardones Ibarra</i> Estudio Albia S.L.P.</p> <p>José Mª González-Pinto Arrillaga</p>		<p>DELIMITACION U.E.</p> <table border="1"> <tr> <td>ESCALA:</td> <td>FECHA:</td> </tr> <tr> <td>1:800</td> <td>SEP. 2019 OPC.1</td> </tr> </table>		ESCALA:	FECHA:	1:800	SEP. 2019 OPC.1
ESCALA:	FECHA:						
1:800	SEP. 2019 OPC.1						





ESCALA 1.1000



CUADRO RESUMEN "CASTILLA"  
USOS Y SUPERFICIES

RESIDENCIAL	11.953 M2
TERCARIO-EQUIP. PRIVADO	12.906 M2
SISTEMAS GENERALES	241 M2
ESPACIOS LIBRES USO PUB.	1.428 M2
ESPACIOS LIBRES USO PRIV.	430 M2
LIMITE DE LA INTERVENCION	

MODIFICACION PUNTUAL 2ª MP15 DEL PGOU  
EN EL AMBITO UE11 CASTILLA-MUNIBE

HAPOREN 2. ALDAKETA PUNTUALA (15AP)  
11.EU CASTILLA-MUNIBE ESPARRUAN

ORDENACION PORMENORIZADA  
ANTOLAKETA ZEHAZTUTA

El Jefe del Servicio Técnico de Urbanismo  
Ramón Mardones Ibarra  
Estudio Albia S.L.P.

José Mª González-Pinto Arrillaga

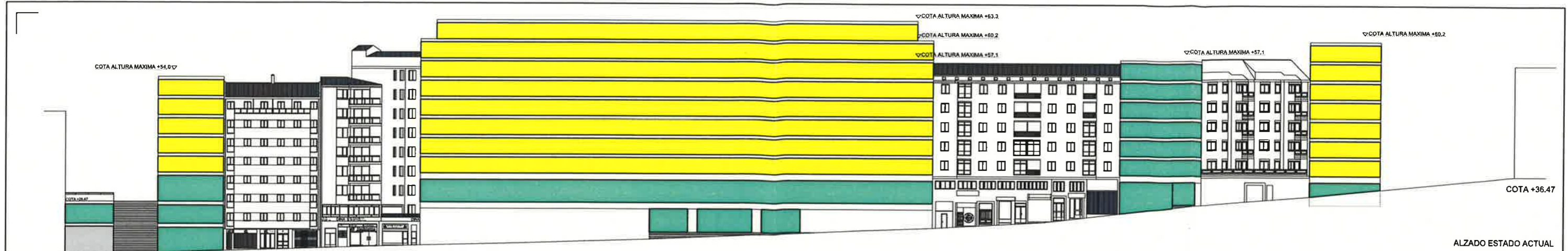
CALIFIC. PORMENORIZADA

ESCALA: 1:2.000

FECHA: SEP. 2019

OPC.2



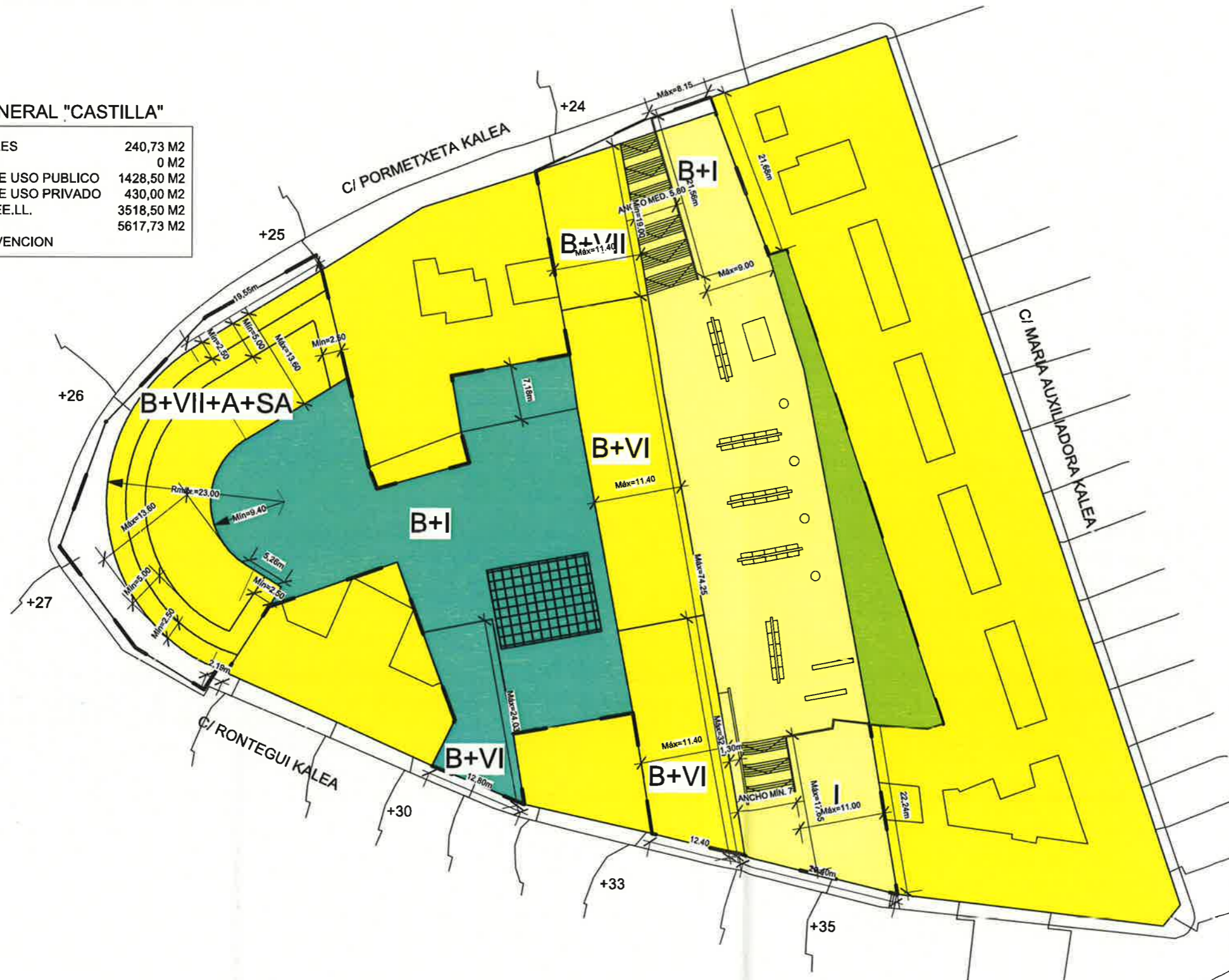



COTA +25.54  
PROPUESTA DE ORDENACION EN ALZADO. ALTURAS MAXIMAS

### ORDENACION GENERAL "CASTILLA"

SISTEMAS GENERALES	240,73 M2
SISTEMAS LOCALES	0 M2
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO	1428,50 M2
ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO	430,00 M2
SUP. OCUPADA NO EE.II.	3518,50 M2
TOTAL	5617,73 M2

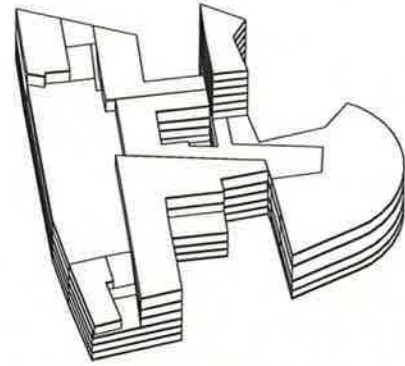
— LIMITE DE LA INTERVENCION



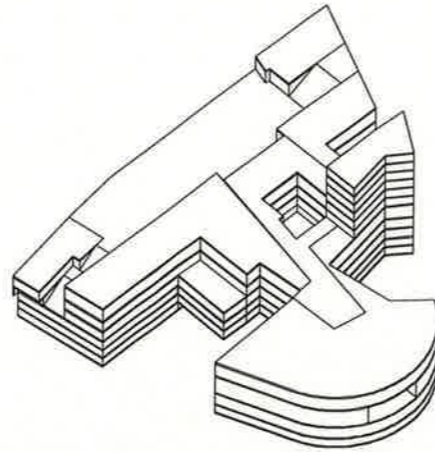
	MODIFICACION PUNTUAL 2ª MP15 DEL PGOU EN EL AMBITO UE11 CASTILLA-MUNIBE		
	HAPOREN 2. ALDAKETA PUNTUALA (15AP) 11.EU CASTILLA-MUNIBE ESPARRUAN		
ORDENACION PORMENORIZADA ANTOLAKETA ZEHAZTUTA			
El Jefe del Servicio Técnico de Urbanismo Ramón Mardones Ibarra Estudio Albia S.L.P. José M. González-Pinto Arrillaga	ALINEACIONES Y RASANTES ESCALA: 1:600 FECHA: SEP. 2019 OPC.3		



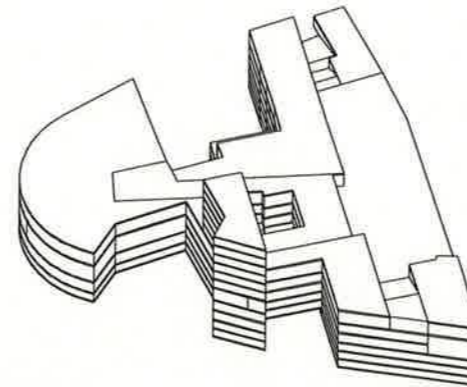
NIVELES DE GARAJE, CINES, COMERCIAL Y OFICINAS



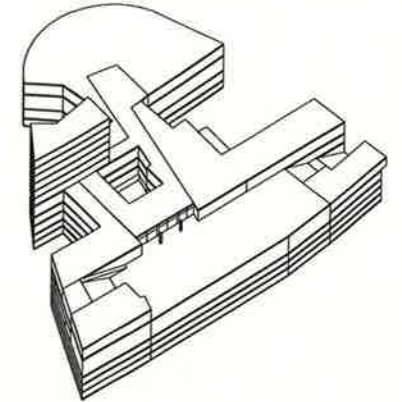
TESTERO EN PORMETXETA Y ACCESO A PLAZA



PATIOS EN PORMETXETA Y ACCESO A COMERCIAL

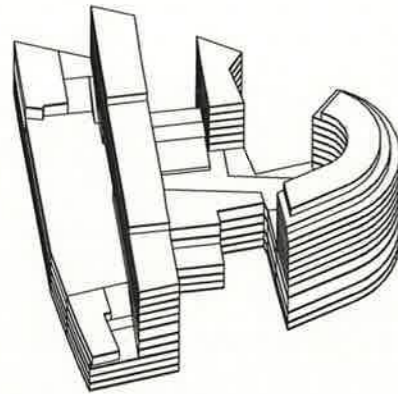


TESTEROS EN CALLE RONTÉGUI

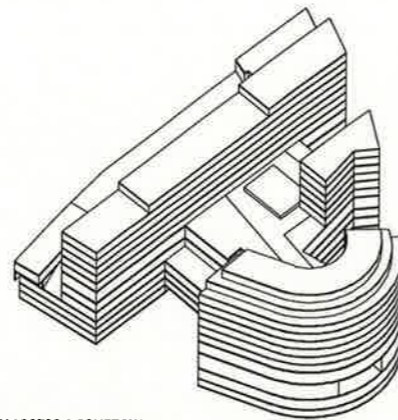


ACCESO A COMERCIAL DESDE LA PLAZA

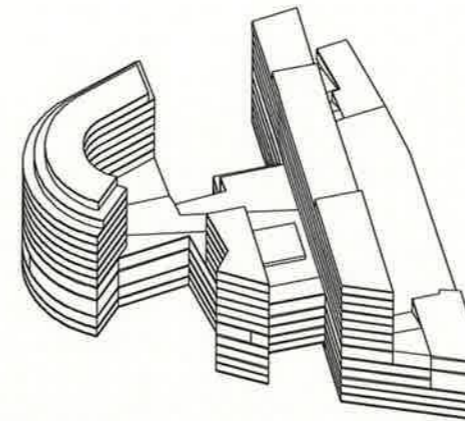
INTERVENCIÓN COMPLETA



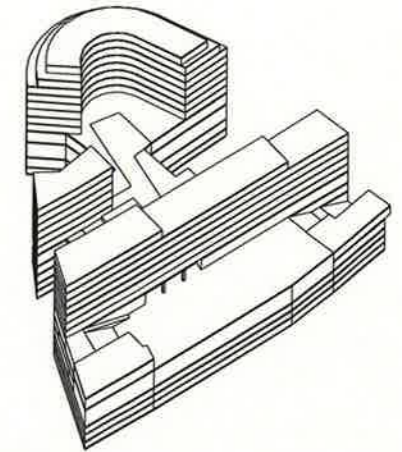
TESTERO EN PORMETXETA Y ACCESO A PLAZA



PATIOS EN PORMETXETA Y ACCESO A COMERCIAL

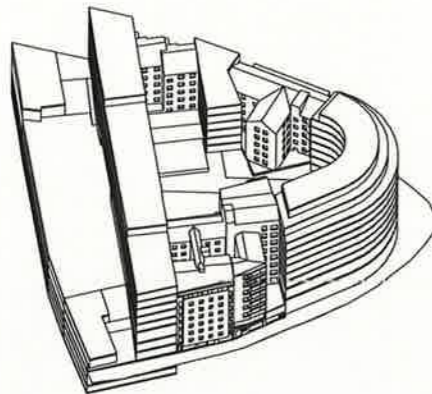


TESTEROS EN CALLE RONTÉGUI

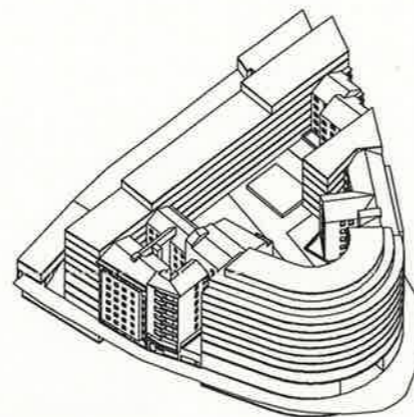


ACCESO A COMERCIAL DESDE LA PLAZA

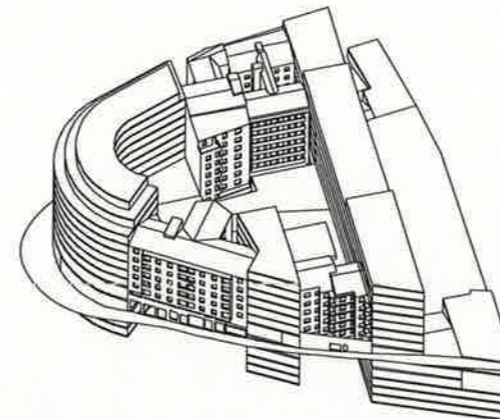
INTEGRACIÓN CON EDIFICIOS EXISTENTES



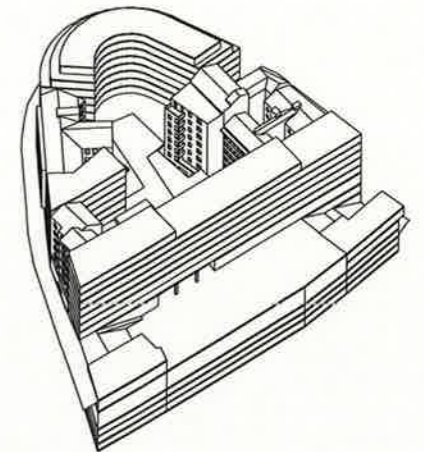
TESTERO EN PORMETXETA Y ACCESO A PLAZA



PATIOS EN PORMETXETA Y ACCESO A COMERCIAL



TESTEROS EN CALLE RONTÉGUI



ACCESO A COMERCIAL DESDE LA PLAZA



ALZADO A PORMETXETA Y ACCESO A PLAZA

ALZADO A FUEROS Y ACCESO A CENTRO COMERCIAL

ALZADO A RONTÉGUI Y ACCESO A PLAZA

PROPUESTA DE ALZADO, EL CONJUNTO INTEGRADO

1:400



MODIFICACION PUNTUAL 2ª MP15 DEL PGOU  
EN EL AMBITO UE11 CASTILLA-MUNIBE

HAPOREN 2. ALDAKETA PUNTUALA (15AP)  
11.EU CASTILLA-MUNIBE ESPARRUAN

ORDENACION PORMENORIZADA  
ANTOLAKETA ZEHAZTUTA

El Visto del Servicio Técnico de Urbanismo

Ramón Mardones Ibarra  
Estudio Albia S.L.P.

José M. González-Pinto Arrillaga

ESTUDIO VOLUMETRICO

ESCALA:  
1:800

FECHA:  
SEP. 2019 OPC.4





**MODIFICACIÓN PUNTUAL 2ª MP 15 DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO UE 11 CASTILLA MUNIBE  
RESUMEN EJECUTIVO (APROBACIÓN INICIAL AGOSTO 2019)**

**D. RESUMEN EJECUTIVO**

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y en el art. 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, todos los planes urbanísticos que deban someterse a exposición pública deben incorporar un resumen ejecutivo expresivo del ámbito y el alcance de las determinaciones que se alteran.

Según Sentencia del Tribunal Supremo de la Sala de lo Contencioso Administrativo del 26/06/2009 se anula el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación y Usos "U.E.-11, Castilla-Munibe" (BOB nº 213 de 07/11/2001), al optarse por tramitar un Plan Especial, en lugar del Estudio de Detalle previsto en el Plan General, Plan Especial que resulta contradictorio con las directrices esenciales del Plan General que no preveía en el ámbito una actuación comercial de la dimensión del que se proyecta sino otra menor de posible desarrollo mediante Estudio de Detalle. Se propone en consecuencia la redacción y tramitación de la presente Modificación Puntual del Plan General, cuyo objeto principal será definir el modelo pretendido para la instalación prevista en el subámbito de Castilla, redefiniendo su uso característico y su compatibilidad con otros usos, manteniendo las demás determinaciones estructurales del Plan General vigente, e incluir la ordenación pormenorizada conforme a la prevista por el Plan Especial anulado en su día, a fin de integrar el edificio existente resultante de aquella ordenación.

**D.1. PLAN GENERAL VIGENTE**

El subámbito de Munibe se vincula en la ficha del ámbito a la ordenanza OR-1 Grado 2 en su apartado de "Directrices de Ordenación" y OR-2 Grado 1 en su cuadro de calificaciones y aprovechamientos. Existe por tanto una aparente contradicción en el Plan General en cuanto a la ordenanza que establece su régimen urbanístico. Establece aprovechamiento de 1 518 m<sup>2</sup>c para uso residencial (13 viviendas).

Para el subámbito de Castilla el apartado "Directrices de Ordenación" de la ficha de ámbito indica la necesidad de un Estudio de Detalle, estableciendo como ordenanza de aplicación la de "Ámbito", e incluyendo como "Objeto" de la Unidad de Ejecución la determinación de "reformular una parte sustancial de una manzana cuya situación estratégica dentro del área central justifica una operación que combine el uso residencial y el comercial". Prevé 24 859 m<sup>2</sup>c para el conjunto de los usos residencial y terciario que propone, sin detallar la asignada a cada uno de ellos, indicando para el residencial 77 viviendas.

Se incorpora a continuación la Ficha de Ámbito UE 11 CASTILLA – MUNIBE que contiene la Ordenación Estructural según planeamiento vigente:

## FICHA DE AMBITO

SUELO URBANO: UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 11

CASTILLA - MUNIBE



Uso característico: ..... RESIDENCIAL  
Superficie Total: ..... 6.860 m<sup>2</sup>s  
Edificabilidad Bruta: ..... 3,84 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s  
Aprovechamiento Medio: .... 3,12 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>  
Tipo de ordenación: ..... IMPUESTA  
Instrumento de Desarrollo: .... ESTUDIO DE DETALLE  
Sistema de Actuación: ..... COOPERACIÓN  
Etapa: ..... SEGUNDO CUATRIENIO



**UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 11 CASTILLA – MUNIBE**

CLASE DE SUELO	CALIF. GLOBAL	SUP. M2S	CALIF. PORMEN.	SUP. M2S	ORD. DE APLICACIÓN	APROV. M2C	Nº VIV.
Sist. General	Comunic.	433					
	<b>Total S.G.</b>	<b>433</b>					
Suelo Urbano	<b>Residencial</b>	<b>6.427</b>	Comunic.	476			
			ZZVV y EELL	1.362			
			Resid. Colect.	330	OR-2 <sup>1</sup>	1.518	13
			Resid. Colect.	4.259	Ambito	24.859	77
<b>TOTALES</b>		<b>6.860</b>				<b>26.377</b>	<b>90</b>

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL: 26.377 m2c

EDIFICABILIDAD BRUTA (INC. S.G.): 3,84 m2c/m2s

DENSIDAD NETA GLOBAL (EXC. S.G.): No relevante

APROVECHAMIENTO MEDIO: 3,12 M2/M2

**COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN (CENTRO - SANTA TERESA):**

	ESTE	OESTE
Residencial Colectivo:	0,65	0,40
Residencial de Protección Pública:	0,22	0,22
No residencial planta baja:	1	0,66
No residencial resto plantas:	0,70	0,33
Equipamiento Privado:	0,35	0,2
Aparcamiento:	0,30	0,2

## **UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 11 CASTILLA-MUNIBE**

### **1. Localización:**

Constituye una unidad de ejecución discontinua. Uno de los sub-ámbitos, Munibe, se encuentra delimitado por la calle Munibe, Ferrerías Oleta y Arcipreste de Hita. El otro sub-ámbito, Castilla, se encuentra en la confluencia de las calles Portu y Róntegui.

### **2. Objeto:**

En el caso del sub-ámbito de Munibe se pretende dar una respuesta arquitectónica de cierre de edificación al testero que presenta el grupo San Fernando. Se consigue asimismo dotar de una buena comunicación a la calle interior San Fernando. Como elemento añadido una pequeña zona verde que mejora considerablemente el área libre del interior del grupo.

En el caso del sub-ámbito, se pretende reformar una parte sustancial de una manzana cuya situación estratégica dentro del área central, justifica una operación que combine el uso residencial y el comercial.

### **3. Directrices de Ordenación:**

Para el sub-ámbito de Munibe se vincula la Ordenanza OR-12. Para el sub-ámbito de Castilla se redactará un Estudio de Detalle.

### **4. Grado de Vinculación:**

Régimen general de vinculación de ámbito y concreciones de las directrices de ordenación.

### **5. Cesiones Obligatorias:**

Se cederán todos los sistemas locales calificados una vez urbanizados.

### **6. Cargas de Urbanización:**

La urbanización de todos los sistemas locales de cesión.



## D.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL MODIFICADA

Tal y como se formalizó en el Plan Especial anulado se mantiene la división del ámbito en dos unidades de ejecución, dando lugar a las UE 11A Munibe y UE 11B Castilla, correspondientes a las zonas de Munibe y Castilla de forma individualizada.

Las determinaciones estructurales motivo de reajuste que se proponen se refieren fundamentalmente a:

- La estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo, mediante la definición del modelo de ciudad adoptado en lo que se refiere a la dimensión de la actuación comercial que se pretende, lo que constituye determinación de ordenación urbanística estructural con rango jerárquico propio del planeamiento general según artículos 53.1 a) y 58 LvSU.
- La fijación de los usos característicos y los usos compatibles que se prevén, con indicación del porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a estos últimos, determinación de ordenación urbanística estructural con rango jerárquico propio del planeamiento general según artículos 53.2 c) y 58 LvSU.
- La fijación de la edificabilidad urbanística del ámbito para cada uno de los usos característicos individualmente considerados, determinación de ordenación urbanística estructural con rango jerárquico propio del planeamiento general según artículos 53.2 c) y 58 LvSU.

No se produce alteración alguna en el resto de las determinaciones estructurales contenidas en el planeamiento general vigente que se resumen en la Ficha de Ámbito que se incorpora a continuación:

### UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 11 A MUNIBE

Se delimita por las calles Munibe, San Fernando y Arcipreste de Hita. En este ámbito las determinaciones del planeamiento vigente se entienden satisfactorias y suficientes, observándose únicamente necesaria su vinculación a una ordenanza general única resolviendo la duplicidad existente. Se prevé su desarrollo por Estudio de Detalle, refiriendo la Ordenanza de Aplicación a “Ámbito”. Se mantiene en el apartado de Directrices de Ordenación de la ficha, por su tipología en relación con la manzana a la que sirve de remate, la referencia a la Ordenanza OR-1 de Alineación Viaria, pero asignándola al Grado 1. No se producen otras modificaciones. Se recalcula el Aprovechamiento Medio de la nueva unidad = 1,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo el uso residencial colectivo el característico.

La ordenación estructural de la Unidad de Ejecución se resume en la Ficha de Ámbito que se adjunta a continuación y se elabora con formato similar al de las fichas del PGOU, y permite una sencilla descripción, comparación y entendimiento de las determinaciones que se modifican.

## FICHA DE AMBITO

SUELO URBANO: UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 11 A

MUNIBE



Uso característico: RESIDENCIAL

Superficie Total: 1 380,20 m<sup>2</sup>s

Edificabilidad Bruta: 1,10 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento Medio: 1,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Tipo de ordenación: IMPUESTA

Instrumento de Desarrollo: ESTUDIO DE DETALLE (1)

Sistema de Actuación: COOPERACIÓN

Etapas: SEGUNDO CUATRIENIO

LÍMITE ÁMBITO  
LÍMITE EDIFICACION  
RESIDENCIAL

ORDENANZA  
EQUIPAMIENTO  
ZONA VERDE PÚBLICA  
ZONA VERDE PRIVADA  
ESPACIO LIBRE



(1) La presente Modificación incluye la ordenación pormenorizada que podrá alterarse mediante el instrumento de ordenación pormenorizada que corresponda según su alcance.



**UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 11 A MUNIBE**

CLASE DE SUELO	CALIF. GLOBAL	SUP. M2S	CALIF. PORMEN.	SUP. M2S	ORD. DE APLICACIÓN	APROV M2C	Nº VIV.
Suelo Urbano	<b>Residencial</b>	<b>1 380,20</b>	Comunic.	451,00			
			ZZVV y EELL Uso Público*	439,00			
			ZZVV y EELL Uso Privado	160,20			
			Resid. Colect.	330,00	Ámbito	1 518	12
<b>TOTALES</b>		<b>1 380,20</b>				<b>1 518</b>	<b>12</b>

(\*) Incluirá la superficie de zonas verdes y espacios libres destinada al uso público, bien sean de titularidad pública o privada.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL: 1 518 m2c

EDIFICABILIDAD BRUTA (INC. S.G.): 1,10 m2c/m2s

DENSIDAD NETA GLOBAL (EXC. S.G.): No relevante

APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,26 m2/m2

**COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN (SANTA TERESA):**

Residencial Colectivo: 1,00

Residencial de Protección Pública: 0,55

No residencial planta baja: 1,65

No residencial resto plantas: 0,83

Aparcamiento: 0,50

## **UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 11 A MUNIBE**

### **1. Localización:**

La unidad de ejecución UE 11 A Munibe se encuentra delimitada por las calles Munibe, Ferrerías y Arcipreste de Hita.

### **2. Objeto:**

Se pretende dar una respuesta arquitectónica de cierre de edificación al testero que presenta el grupo San Fernando. Se consigue asimismo dotar de una buena comunicación a la calle interior San Fernando. Como elemento añadido una pequeña zona verde que mejora considerablemente el área libre del interior del grupo.

### **3. Directrices de Ordenación:**

Se vincula la Ordenanza OR-1 Grado 1. La presente Modificación incluye la ordenación pormenorizada que podrá alterarse mediante el instrumento de ordenación pormenorizada que corresponda según su alcance. Conforme con lo dispuesto en el artículo 56-h de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, las alineaciones y rasantes señaladas en la documentación gráfica de la ficha constituyen determinaciones de ordenación pormenorizada, y tendrán, por tanto, carácter orientativo, fijándose en la ordenación pormenorizada.

### **4. Grado de Vinculación:**

Régimen general de vinculación de ámbito y concreciones de las directrices de ordenación.

### **5. Cesiones Obligatorias:**

Se cederán todos los sistemas locales calificados una vez urbanizados.

### **6. Cargas de Urbanización:**

La urbanización de todos los sistemas locales de cesión.



La ordenación estructural de la nueva Unidad de Ejecución UE 11 A MUNIBE no supone alteración de la documentación gráfica del planeamiento general salvo en lo que se refiere a la denominación que figura en los rótulos de los planos 1.3.1 de Gestión y Programación, 1.4.1 de Ámbitos de Equidistribución, 1.5.1 de Edificios Fuera de Ordenación, y 4.3 de Alineaciones y Calificación Pormenorizada. Coinciden con los que se incorporan para la Ordenación Estructural de la Unidad de Ejecución UE 11 B Castilla que sigue a continuación, una vez corregidos, los planos que se enumeran. (Planos en página 40 del texto completo).

Plano 1.3.1	Gestión y Programación
Plano 1.4.1	Ámbitos de Equidistribución
Plano 1.5.1	Edificios Fuera de Ordenación
Plano 3.2	Calificación Global
Plano 4.3	Alineaciones y Calificación Pormenorizada





## UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 11 B CASTILLA

Se encuentra en la confluencia de las calles Arrandi, Pormetxeta y Arrontegi en su confluencia con la Herriko Plaza. Como se ha indicado el objeto de la modificación consiste en la determinación del modelo pretendido para la instalación prevista en este ámbito, para lo cual se define con mayor precisión y carácter estructural el modelo mixto residencial – comercial, estableciendo la intensidad mínima y máxima que corresponde a cada uno de los usos característicos, terciario-equipamiento privado y residencial, y se redefine su uso característico y su compatibilidad con otros usos, manteniendo las demás determinaciones estructurales del Plan General vigente.

Así, en coincidencia con lo dispuesto en el planeamiento pormenorizado anulado, se establece que la edificabilidad mínima destinada al uso característico Terciario-Equipamiento Privado será de 12 906,00 m<sup>2</sup>c, restando para el Residencial un máximo de 11 953,00 m<sup>2</sup>c.

El uso característico Terciario-Equipamiento Privado que se determina para la superficie ocupada por el actual Centro Comercial Los Fueros, con la superficie mínima referida anteriormente, se implementa en consonancia con las recomendaciones explicitadas en los trabajos realizados por la consultora IKEI para el Plan Estratégico Comercial “Barakaldo 2017” y en el “Informe sobre los posibles usos en el Centro Comercial de los Fueros”. Se define como el conjunto de actividades que abarcan los usos pormenorizados Terciario y de Equipamiento a que se refieren las Secciones 4ª y 5ª del Capítulo 3 “Normas Particulares de los Usos” del Título V “Normas Generales de la Edificación y de los Usos” del Plan General, que serán referencia para su régimen urbanístico particular. La ordenación pormenorizada establecerá detalladamente de entre los usos pormenorizados citados aquellos compatibles con el característico atendiendo a las directrices que en cada momento deriven de los estudios que en este sentido pudieran desarrollarse, a fin de garantizar una oferta de actividad variada, basada en el modelo de “centro comercial urbano” que sirva de elemento focalizador y de atracción para el núcleo urbano de influencia.

Se recalcula el Aprovechamiento Medio de la nueva unidad = 3,18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo el no residencial en planta baja en Castilla el uso característico.

Las demás determinaciones de ordenación estructural se mantienen tal y como se disponen en el Plan General vigente, con la excepción de una ligera reducción de la superficie destinada a sistema general de comunicaciones que se reduce pasando de 433m<sup>2</sup> a 240,73m<sup>2</sup>.

La ordenación estructural de la Unidad de Ejecución se resume en la Ficha de Ámbito que se adjunta a continuación y se elabora con formato similar al de las fichas del PGOU, y permite una sencilla descripción, comparación y entendimiento de las determinaciones que se modifican.

## FICHA DE AMBITO

SUELO URBANO: UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 11 B

CASTILLA



Uso característico: TERCARIO-EQUIPAMIENTO PRIVADO

Superficie Total: 5 617,73 m<sup>2</sup>s

Edificabilidad Bruta: 4,43 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento Medio: 3,18 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>

Tipo de ordenación: IMPUESTA

Instrumento de Desarrollo: ESTUDIO DE DETALLE (1)

Sistema de Actuación: COOPERACIÓN

Etapa: SEGUNDO CUATRIENIO

LIMITE AMBITO	---
LIMITE EDIFICACION	---
RESIDENCIAL	
ORDENANZA	
EQUIPAMIENTO	
ZONA VERDE PUBLICA	
ZONA VERDE PRIVADA	
ESPACIO LIBRE	
TERCIARIO	

(1) La presente Modificación incluye la ordenación pormenorizada que podrá alterarse mediante el instrumento de ordenación pormenorizada que corresponda según su alcance.



**UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 11 B CASTILLA**

CLASE DE SUELO	CALIF. GLOBAL	SUP. M2S	CALIF. PORMEN.	SUP. M2S	ORD. DE APLICACIÓN	APROV M2C	Nº VIV.
Sist. General	Comunic.	240,73					
	<b>Total S.G.</b>	<b>240,73</b>					
Suelo Urbano	<b>Residencial</b>	<b>5 377,00</b>	ZZVV y EELL Uso Público*	1 428,50			
			ZZVV y EELL Uso Privado	430,00			
			Terciario-Eq.Privado	3 518,50		12 906,0	
			Residencial Col.		Ámbito	11 953,0	105
<b>TOTALES</b>		<b>5 617,73</b>				<b>24 859</b>	<b>105</b>

(\*) Incluirá la superficie de zonas verdes y espacios libres destinada al uso público, bien sean de titularidad pública o privada.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL: 24 859 m2c

EDIFICABILIDAD BRUTA (INC. S.G.): 4,43 m2c/m2s

DENSIDAD NETA GLOBAL (EXC. S.G.): No relevante

APROVECHAMIENTO MEDIO: 3,18 m2/m2

**COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN (CENTRO):**

Residencial Colectivo: 0,65

Residencial de Protección Pública: 0,22

No residencial planta baja: 1

No residencial resto plantas: 0,70

Aparcamiento: 0,30

## **UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE 11 B CASTILLA**

### **1. Localización:**

La unidad de ejecución UE 11 B Castilla se encuentra en la confluencia de las calles Arrandi, Pormetxeta y Arrontegi.

### **2. Objeto:**

Se pretende consolidar una parte sustancial de una manzana cuya situación estratégica dentro del área central, justifica una operación que combine el uso Residencial con el Terciario y el Equipamiento Privado. En este sentido, 12 906,00 m<sup>2</sup> (más del 50 %) de su superficie edificable se destinará a Equipamiento Privado y a usos incluidos en el global Terciario, debiéndose garantizar una oferta de actividades variada, basada en el modelo de "centro comercial urbano" que sirva de elemento focalizador y de atracción para el núcleo urbano de influencia.

### **3. Directrices de Ordenación:**

El uso característico Terciario-Equipamiento Privado se define como el conjunto de actividades que abarcan los usos pormenorizados Terciario y de Equipamiento a que se refieren las Secciones 4ª y 5ª del Capítulo 3 "Normas Particulares de los Usos" del Título V "Normas Generales de la Edificación y de los Usos" del Plan General, que serán referencia para su régimen urbanístico particular. La ordenación pormenorizada establecerá detalladamente de entre los usos pormenorizados citados aquellos compatibles con el característico atendiendo a las directrices que en cada momento deriven de los estudios que en este sentido pudieran desarrollarse, a fin de garantizar una oferta de actividad variada, basada en el modelo de "centro comercial urbano" que sirva de elemento focalizador y de atracción para el núcleo urbano de influencia.

La edificabilidad urbanística destinada al uso característico Residencial tendrá carácter de máxima, y la destinada al Terciario-Equipamiento Privado de mínima, de manera que será posible la transferencia de superficie residencial al Terciario-Equipamiento Privado siempre que no se supere la edificabilidad urbanística total asignada a la unidad.

Será asimismo posible la habilitación de un máximo de un 15 % de la superficie del espacio libre resultante de la formación de la Calle El Castillo para actuaciones encaminadas a resolver los problemas de iluminación natural y/o ventilación de sótano.

La presente Modificación incluye la ordenación pormenorizada que podrá alterarse mediante el instrumento de ordenación pormenorizada que corresponda según su alcance. Conforme con lo dispuesto en el artículo 56-h de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, las alineaciones y rasantes señaladas en la documentación gráfica de la ficha constituyen determinaciones de ordenación pormenorizada, y tendrán, por tanto, carácter orientativo, fijándose en la ordenación pormenorizada

### **4. Grado de Vinculación:**

Régimen general de vinculación de ámbito y concreciones de las directrices de ordenación.

### **5. Cesiones Obligatorias:**

Se cederán todos los sistemas locales calificados una vez urbanizados.

### **6. Cargas de Urbanización:**

La urbanización de todos los sistemas locales de cesión.



La ordenación estructural de la nueva Unidad de Ejecución UE 11 B CASTILLA no supone alteración de la documentación gráfica del planeamiento general salvo en lo que se refiere a la denominación que figura en los rótulos de los planos 1.3.1 de Gestión y Programación, 1.4.1 de Ámbitos de Equidistribución, 1.5.1 de Edificios Fuera de Ordenación, y 4.3 de Alineaciones y Calificación Pormenorizada, en el que además de los rótulos se modifica la calificación a mixta terciaria-residencial y se adecua la geometría y situación de los espacios libres a los existentes. Se incorporan a continuación una vez corregidos los planos que se enumeran. (Planos en página 40 del texto completo).

Plano 1.3.1	Gestión y Programación
Plano 1.4.1	Ámbitos de Equidistribución
Plano 1.5.1	Edificios Fuera de Ordenación
Plano 3.2	Calificación Global
Plano 4.3	Alineaciones y Calificación Pormenorizada





### D.3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 11 A MUNIBE

Se incluye la ordenación pormenorizada con las alineaciones, rasantes, y altura de la edificación idénticas a las previstas en el Plan Especial anulado que sirvió para su materialización, tomando como referencia de compatibilidad de usos la correspondiente a la Ordenanza OR-1.

De la ordenación resultan 451 m<sup>2</sup> destinados al sistema local de comunicaciones correspondientes a la calle San Fernando, 439 m<sup>2</sup> de plaza pública integrada en el sistema local de zonas verdes y espacios libres de uso público, y 160,20 m<sup>2</sup> de espacio libre privado. La superficie ocupada por la edificación, que se delimita mediante el señalamiento de alineaciones que se considerarán obligatorias, es de 330 m<sup>2</sup>.

Serán espacios de cesión a dominio público las zonas verdes públicas y los nuevos viales resultantes de la nueva ordenación.

#### Normativa Urbanística

##### Disposiciones de carácter general

Serán de aplicación, con carácter general, en todos aquellos aspectos no contenidos en el presente documento, las determinaciones y ordenanzas de edificación y usos establecidas en el PGOU, y en particular lo establecido en la ordenanza OR-1 Grado 1

Las ordenanzas contenidas en la presente normativa afectan a determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada, en relación con lo establecido en el artículo 58 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo.

La unidad se encuentra finalizada y urbanizada con edificación conforme a la ordenación que se propone, por lo que conforme a lo dispuesto en el apartado 3 a) del artículo 11 LvSU se categoriza como Suelo Urbano Consolidado.

Se comprueba que la edificación actualmente existente, avalada por la licencia de expedientes nº 03MA00018 de Disciplina Urbanística, cumple las condiciones establecidas en la ordenación pormenorizada y se considera en consecuencia dentro de ordenación.

##### Normas y ordenanzas particulares

a) **Parcela mínima.** Será la coincidente con la parcela privatizable del ámbito sin que resulten admisibles propuestas de subdivisión o loteo.

b) **Alineaciones y rasantes.** Tendrán carácter obligatorio las señaladas en la documentación gráfica, únicamente alterables mediante Estudio de Detalle. Se permitirá la creación de

retranqueos sobre la alineación oficial en las condiciones establecidas por el PGOU para los patios abiertos a fachada. Las rasantes podrán ser motivo de ajuste en el correspondiente Proyecto de Urbanización o, en su caso, en el Estudio de Detalle. En lo que se refiere al cierre de la zona verde privada definida respecto del espacio público exterior de la parcela, se podrá optar por delimitarlo o dejarlo abierto, incorporándola al suelo libre de uso público. Si se establecen cerramientos, estos podrán ser opacos en una altura máxima de 0,70 m debiendo a continuación y hasta una altura máxima de 1,85 m ser resueltos mediante setos vegetales acompañados o no de madera, metálicos, etc.

c) **Ocupación y edificabilidad.** Bajo rasante, y únicamente a efectos de instalación de garaje en cumplimiento de las condiciones al respecto derivadas del PGOU, además de la definida por la edificación en la documentación gráfica, se permitirá ocupación de la zona verde privada. Sobre rasante tendrá carácter obligado la ocupación derivada de las alineaciones definidas en la documentación gráfica.

Según dispone la ordenación estructural la edificabilidad urbanística máxima es de 1 518,00 m<sup>2</sup>c, contabilizada en las condiciones establecidas en el PGOU.

d) **Usos.** Será de aplicación lo establecido al respecto para compatibilidad de usos en la ordenanza OR-1 del PGOU con las condiciones generales y particulares que se disponen en las secciones correspondientes del mismo.

e) **Vuelos.** Será de aplicación lo establecido al respecto en la ordenanza OR-1 del PGOU, considerando las fachadas oeste y sur con frente a la calle San Fernando y la norte al patio de manzana de uso público que tendrá el tratamiento de plaza.

f) **Cesiones.** Además de las correspondientes de aprovechamiento según legislación vigente en su momento, serán motivo de cesión obligatoria los suelos destinados a espacios libres públicos definidos por el Plan, que se entregarán debidamente urbanizados según Proyecto de Urbanización de tramitación reglamentaria, para cuyo desarrollo se considerarán orientativas las soluciones contenidas en el presente documento.

g) **Condiciones estéticas.** No se definen otras condiciones particulares que las ya explicitadas por el P.G.O.U. El perfil edificatorio coincidirá, salvo ajustes, con el determinado en la documentación gráfica, siendo posible cubrimiento con azotea plana o cubierta con faldones de pendiente no superior al 40 %.

h) **Garajes.** Conforme a lo previsto en la normativa urbanística del PGOU.

i) **Servidumbres Aeronáuticas.** Ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., incluso las grúas de construcción y similares, modificaciones del terreno u objetos fijos tales como postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc., así como el gálibo de viario o vía férrea, sobrepasará las alturas (respecto al nivel del mar) determinadas por las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao que se reflejan en los planos al respecto incluidos en este documento, en la parte relativa a la ordenación estructural, que se considerarán forman parte de esta ordenación pormenorizada.



incluidos en este documento, en la parte relativa a la ordenación estructural, que se considerarán forman parte de esta ordenación pormenorizada.

La ejecución de cualquier instalación, construcción o plantación requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

## Planos

Considerando incluidos los planos relativos a la ordenación estructural propuesta en otro apartado de este documento, se incluyen a continuación los planos que se enumeran. (Planos en página 62 del texto completo).

Plano OPM.1 Delimitación de la Unidad de Ejecución

Plano OPM.2 Calificación pormenorizada

Plano OPM.3 Alineaciones y Rasantes





## UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 11 B CASTILLA

Se incluye la ordenación pormenorizada con las alineaciones, rasantes, y altura de la edificación idénticas a las previstas en el Plan Especial anulado que sirvió para su materialización, modificando principalmente el régimen de compatibilidad de usos para el centro comercial conforme al nuevo uso característico Terciario-Equipamiento Privado establecido en la ordenación estructural, que la ordenación estructural define como el conjunto de actividades que abarcan los usos pormenorizados Terciario y de Equipamiento a que se refieren las Secciones 4ª y 5ª del Capítulo 3 “Normas Particulares de los Usos” del Título V “Normas Generales de la Edificación y de los Usos” del Plan General, y se difiere a esta ordenación pormenorizada el establecimiento detallado de entre los usos pormenorizados citados aquellos compatibles con el característico atendiendo a las directrices que en cada momento deriven de los estudios que en este sentido pudieran desarrollarse, a fin de garantizar una oferta de actividad variada conforme a su objeto.

De la ordenación resultan 240,73 m<sup>2</sup> que se incorporan al sistema general de comunicaciones en forma de acera de las calles Rontegui y Pormetxeta, 1 428,50 m<sup>2</sup> de plaza pública interior de unión entre las calles mencionadas, gravada con servidumbre de uso público en superficie a efectos de su integración en el sistema local de zonas verdes y espacios libres de uso público, y 430 m<sup>2</sup> de espacio libre privado vinculado a las traseras de M<sup>a</sup> Auxiliadora. La superficie ocupada por la edificación, que se delimita mediante el señalamiento de alineaciones que se considerarán obligatorias, conformando las calles perimetrales, es de 3 518,50 m<sup>2</sup>. La edificación proyectada alberga todos los usos programados para el ámbito, con estacionamiento en sótano y un centro comercial intensivo con locales destinados mayoritariamente a Equipamiento Privado y usos Terciarios en las plantas baja, entreplanta y primera. A partir de aquí se levantan los niveles de vivienda, cuyo perfil y altura máxima se va adaptando a las diversas circunstancias de alturas de testeros, ancho de viales y diferencias topográficas: Baja + VII en calle Pormetxeta, Baja + VII + ático retranqueado + sobreático en calle Fueros; Baja + VI en la pieza destinada a oficinas de calle Arrontegi. Serán espacios de cesión a dominio público las aceras resultantes de la ejecución de la ordenación. El espacio destinado a plaza (C/Castillo), si bien será de titularidad privada, habrá de soportar una servidumbre a favor del uso público indiscriminado en toda su superficie sobre rasante.

Para la superficie ocupada por el actual Centro Comercial Los Fueros, los usos compatibles con el característico Terciario-Equipamiento Privado que se consideran en este momento entre los pormenorizados, así como sus intensidades y condiciones, se implementan en consonancia con las recomendaciones explicitadas en los trabajos realizados por la consultora IKEI para el Plan Estratégico Comercial “Barakaldo 2017” y en el “Informe sobre los posibles usos en el Centro Comercial de los Fueros”.

Según se observa en el cuadro adjunto de distribución de usos previstos para el edificio, la superficie de uso Equipamiento Privado-Terciario resultante, de 12 906,00 m<sup>2</sup>c es

superior al 50 % del total edificable. Para el uso residencial la superficie total resultante asciende a 11 953,00 m<sup>2</sup>c con la distribución por plantas recogida en el mismo cuadro. Para estas plantas superiores será de aplicación la ordenanza OR-1 Grado 2, que, en todo caso, tendrá carácter subsidiario.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA		UE 11 B CASTILLA" (5.617,73 M2)	
NIVEL	DESCRIPCIÓN	COTA	SUPERFICIE
NIVEL -1	TERCIARIO-EQUIPAMIENTO PRIVADO	22,05	2.305
NIVEL 0	TERCIARIO-EQUIPAMIENTO PRIVADO	25,00	3.242
NIVEL +1	TERCIARIO-EQUIPAMIENTO PRIVADO	28,55	3.077
NIVEL +2	TERCIARIO-EQUIPAMIENTO PRIVADO	32,00	3.030
	<b>SUBTOTAL TERCIARIO-EQUIPAMIENTO PRIVADO</b>		<b>11.654</b>
NIVEL +1	TERCIARIO-EQUIPAMIENTO PRIVADO (OFICINAS)	28,55	172
NIVEL +3	TERCIARIO-EQUIPAMIENTO PRIVADO (OFICINAS)	36,50	180
NIVEL +4	TERCIARIO-EQUIPAMIENTO PRIVADO (OFICINAS)	39,60	180
NIVEL +5	TERCIARIO-EQUIPAMIENTO PRIVADO (OFICINAS)	42,70	180
NIVEL +6	TERCIARIO-EQUIPAMIENTO PRIVADO (OFICINAS)	45,80	180
NIVEL +7	TERCIARIO-EQUIPAMIENTO PRIVADO (OFICINAS)	48,90	180
NIVEL +8	TERCIARIO-EQUIPAMIENTO PRIVADO (OFICINAS)	52,00	180
	<b>SUBTOTAL TERCIARIO-EQ PRIVADO (OFICINAS)</b>		<b>1.252</b>
	<b>TOTAL TERCIARIO-EQUIPAMIENTO PRIVADO</b>		<b>12.906</b>
NIVEL +3	RESIDENCIAL	36,50	1.774
NIVEL +4	RESIDENCIAL	39,60	1.774
NIVEL +5	RESIDENCIAL	42,70	1.774
NIVEL +6	RESIDENCIAL	45,80	1.774
NIVEL +7	RESIDENCIAL	48,90	1.774
NIVEL +8	RESIDENCIAL	52,00	1.548
NIVEL +9	RESIDENCIAL	55,10	1.150
NIVEL +10	RESIDENCIAL	58,20	385
	<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>		<b>11.953</b>
	<b>TOTAL</b>		<b>24.859</b>

## Normativa Urbanística

### Disposiciones de carácter general

Serán de aplicación, con carácter general, en todos aquellos aspectos no contenidos en el presente documento, las determinaciones y ordenanzas de edificación y usos establecidas en el PGOU, y en particular lo establecido en la ordenanza OR-1 Grado 2.

Las ordenanzas contenidas en la presente normativa afectan a determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada, en relación con lo establecido en el artículo 58 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo.

La unidad se encuentra finalizada y urbanizada con edificación conforme a la ordenación que se propone, por lo que conforme a lo dispuesto en el apartado 3 a) del artículo 11 LvSU se categoriza como Suelo Urbano Consolidado.



Se comprueba que la edificación actualmente existente, avalada por la licencia de expedientes nº 02MA00120 de Disciplina Urbanística, cumple las condiciones establecidas en la ordenación pormenorizada y se considera en consecuencia dentro de ordenación.

#### Normas y ordenanzas particulares

a) **Parcela mínima.** Será la coincidente con la parcela privatizable del ámbito sin que resulten admisibles propuestas de subdivisión o loteo.

b) **Alineaciones y rasantes.** Tendrán carácter obligatorio las señaladas en la documentación gráfica, únicamente alterables mediante Estudio de Detalle. Se permitirá la creación de retranqueos sobre la alineación oficial en las condiciones establecidas por el PGOU para los patios abiertos a fachada. Las rasantes podrán ser motivo de ajuste en el correspondiente Proyecto de Urbanización o, en su caso, en el Estudio de Detalle. El fondo edificable será el definido en el presente documento o el resultante de la aplicación de las condiciones al respecto establecidas en la OR-1 Grado 2.

En todo caso, será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle para la ejecución de lucernarios de iluminación natural y/o ventilación de sótano en la C/ Castillo con el límite de ocupación máxima del 15 % de su superficie (215,00 m<sup>2</sup>), así como para la instalación de un ascensor u otra instalación destinada a mejorar la accesibilidad entre la calle Castillo y la calle Pormetxeta.

c) **Ocupación y edificabilidad.** Serán de aplicación las condiciones de ocupación por niveles definidos en la documentación gráfica.

La edificabilidad máxima para el uso característico residencial será de 11 953,00 m<sup>2</sup>c que se desarrollará a partir del nivel 3 según se indica en el plano OPC.2 de Calificación Pormenorizada. Para estas plantas superiores será de aplicación la ordenanza OR-1 Grado 2, que, en todo caso, tendrá carácter subsidiario.

Para el uso Terciario-Equipamiento Privado la edificabilidad será de 12 906,00 m<sup>2</sup>c, con carácter de mínima, de manera que será posible la transferencia de superficie Residencial al Terciario-Equipamiento Privado de acuerdo con la normativa general del PGOU, respetando siempre la edificabilidad máxima del conjunto del ámbito de 24 859,00 m<sup>2</sup>c. Dicho uso se distribuirá en las plantas bajas que se indican en el plano OPC.2 de Calificación Pormenorizada, salvo transferencias con el residencial, en cuyo caso deberán cumplirse las condiciones establecidas en la normativa del Plan General y las sectoriales que correspondan. La edificabilidad no superará la establecida en el presente documento, con las condiciones respecto a usos y transferencias que en él se disponen, contabilizada en las condiciones del PGOU.

Bajo rasante se permitirá ocupación de la totalidad de la parcela privatizable comprendida entre las alineaciones y límites de la unidad señaladas en la documentación gráfica. Sobre rasante tendrá carácter obligado la ocupación derivada de las alineaciones definidas en la documentación gráfica.

La ejecución de lucernarios, ascensores u otros elementos para la mejora de la accesibilidad, se ajustará a lo establecido en el subapartado anterior.

d) **Usos.** Como se ha indicado se definen para el interior del edificio dos zonas con usos característicos independientes. El uso característico de la zona superior del edificio, según se ha definido con anterioridad, será el Residencial, en los términos y condiciones recogidos en la normativa del Plan General. Su régimen de compatibilidad de usos, en las Categorías I y II, serán las correspondiente a la OR 1 de la normativa del Plan General, para los niveles referidos en el apartado anterior e indicados en el plano OPC.2 de Calificación Pormenorizada.

El número 7 de la calle Arrontegi se destina en estas plantas para uso de oficinas, bien con acceso desde la zona inferior o independiente desde el exterior, posibilitándose su adaptación a los usos correspondientes al característico Terciario-Equipamiento Privado que se definen a continuación, formando parte del conjunto y con acceso común a través del mismo. Como se ha indicado es posible la transferencia de superficie de uso Residencial al Terciario-Equipamiento Privado siempre que los nuevos usos se integren en el espacio común y tengan su acceso desde éste.

El uso característico Terciario-Equipamiento Privado que corresponde a la zona inferior del edificio se define, según la ordenación estructural, como el conjunto de actividades que abarcan los usos pormenorizados Terciario y de Equipamiento a que se refieren las Secciones 4ª y 5ª del Capítulo 3 “Normas Particulares de los Usos” del Título V “Normas Generales de la Edificación y de los Usos” del Plan General, correspondiendo a esta ordenación pormenorizada el establecimiento detallado de aquellos compatibles con el característico atendiendo a las directrices que en cada momento deriven de los estudios que en este sentido pudieran desarrollarse, a fin de garantizar una oferta de actividad variada conforme a su objeto.

En este sentido se definen en el Cuadro de Compatibilidad de Usos que a continuación se incluye, los usos pormenorizados que, por niveles y de acuerdo a lo indicado en la documentación gráfica, constituyen el uso característico Terciario-Equipamiento Privado. No se admiten otros usos en Categorías I y II.

	U	C	I	T	O	C	H	B	S	A	R	C	L	D	P	G	E	G	J	
NIVEL +2					2	3		4		5		6	7	7						
NIVEL +1					2	3		4		5		6	7	7						
NIVEL 0			1		2	3		4		5		6	7	7		8		9	9	
NIVEL -1					2	1 3		1 4		1 5		1 6	1 7	1 7		8		10	10	
	R	P					T						E					A		

AUTORIZADO

5

 AUTORIZADO CON CONDICIONES

PROHIBIDO

**R Residencial**

RU Resid. Unifamiliar

**T Terciario**

TO Oficinas y bancos

ES Sanitario/asistencial

EA Admón. pública

EP Defensa

EG Servicios gener



RC Resid. Colectiva	TC Comercios y mercados	ER Religioso	<b>A Estacionamientos</b>
<b>P Productivo</b>	TH Hotel y residencias	EC Cultural/docente	AE Area estacionamiento
PI Industrial	TB Estebitos, públicos	EL Recreativo/social	AG Guar-Aparcamiento
PT Taller/almacenes	<b>E Equip. comunitarios</b>	ED Deportivo	AJ Garaje-Aparcamiento

### Condiciones de compatibilidad

Salvo que por las características propias del uso (gimnasios, saunas, masajes, peluquerías, ...) se precisen aseos y/o vestuarios en el interior de su recinto, se podrá sustituir la obligación de disposición de aseos en los locales con elementos de uso común en la proporción referida en el artículo 5.03.22 para el uso comercial, atendiendo a lo dispuesto en la condición 3. Para la disposición de los elementos de uso común se tendrá en cuenta las consideraciones al respecto contenidas en el DB SUA del Código Técnico de la Edificación.

Se podrán usar las zonas comunes de distribución para usos complementarios tales como exposiciones, zonas de descanso, lectura, juegos de mesa, ..., siempre que las instalaciones y mobiliario que resulten necesarios no constituyan obstáculo a las vías de evacuación exigibles en aplicación del DB SI del Código Técnico de la Edificación. Su uso requerirá autorización expresa.

Serán de aplicación para cada uso pormenorizado las condiciones generales y particulares que se disponen en las secciones correspondientes de la normativa del Plan General y ordenanzas de aplicación, con las consideraciones que se realizan en este documento. Se tendrá asimismo en todo caso en cuenta la normativa sectorial que resulte de aplicación.

En caso de transferencias de superficies del uso Residencial al Terciario-Equipamiento Privado los porcentajes que limitan la superficie de los usos se referirá al total destinado al uso Terciario-Equipamiento Privado.

1. Se admite este uso siempre que esté vinculado a un local de la planta baja con el mismo uso, o bien tenga acceso desde una galería común comunicada con la planta baja.
2. El uso de oficinas se admite únicamente en las áreas señaladas del edificio correspondiente al número 7 de la Calle Arrontegi, niveles +3 y superiores y en la entreplanta con frente a la C/ Pormetxeta, situada bajo el espacio libre privado con servidumbre de uso público. El uso de bancos no se autoriza; no obstante sí se permitirá la disposición de cajeros automáticos que no requieran atención personalizada.
3. Se admitirá únicamente el establecimiento de un supermercado de alimentación cuya superficie no será superior al 25 % de la superficie total destinada al uso característico (3 230,00 m<sup>2</sup>).
4. El uso hostelero se regirá por lo dispuesto en la Ordenanza Reguladora de Establecimientos de Hostelería y Asimilados, pudiendo instalarse únicamente los pertenecientes a los Grupos I, II y III, sin la consideración de uso complementario de otra actividad, por lo que no serán de aplicación los regímenes especiales para los Grupos VI y VII a que se refieren los artículos 8 y 8 bis. A efectos de lo dispuesto en el artículo 4 su situación en la edificación se admitirá en los niveles indicados con acceso desde las zonas

comunes. No serán de aplicación las distancias entre establecimientos establecidas para las zonas a que se refieren los artículos 5, 6 y 7.

Como se indica en la condición 0 de este apartado, se podrá eximir de la obligación de disposición de aseos en los locales cuando existan elementos de uso común, en cuyo caso se deberá ampliar la proporción referida en el artículo 5.03.22 para el uso comercial según los criterios previstos en la Ordenanza Reguladora de Establecimientos de Hostelería y Asimilados.

Se admitirá una superficie máxima para este uso del 25 % de la superficie total destinada al uso característico (3 230,00 m<sup>2</sup>).

5. Se admite este uso para puestos de información ciudadana.
6. Se limitará al uso Cultural-Asociativo, siempre que su superficie máxima construida no supere el 60 % de la superficie total destinada al uso característico (7 750,00 m<sup>2</sup>c).
7. Se admite, siempre que su superficie máxima construida no supere el 60 % de la superficie total destinada al uso característico (7 750,00 m<sup>2</sup>c).
8. Se autoriza este uso en bajos y sótanos en el caso de pequeños servicios al edificio o conjunto de edificios anejos y cumpliendo la correspondiente normativa sectorial.
9. Se admite únicamente en las superficies de la planta que se sitúan bajo el espacio libre privado con servidumbre de uso público, en las condiciones establecidas en la ordenanza del PGOU, siempre que la superficie del uso característico Terciario-Equipamiento Privado no resulte inferior a la mínima estipulada.
10. Se admite en las plantas de sótano en las condiciones establecidas en la ordenanza del PGOU.

e) **Vuelos.** Será de aplicación lo establecido al respecto en la ordenanza OR-1 del PGOU.

f) **Cesiones.** Además de las correspondientes de aprovechamiento según legislación vigente en su momento, serán motivo de cesión obligatoria los suelos destinados a espacios libres públicos definidos por el Plan, que se entregarán debidamente urbanizados, y de servidumbre de uso público la calle interior colindante con la trasera de la edificación de María Auxiliadora resultante de la ordenación propuesta, en superficie no inferior a la prevista en este Plan.

g) **Condiciones estéticas.** No se definen otras condiciones particulares que las ya explicitadas por el P.G.O.U.

h) **Garajes.** Conforme a lo previsto en la normativa urbanística del PGOU.

i) **Servidumbres Aeronáuticas.** Ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., incluso las grúas de construcción y similares, modificaciones del terreno u objetos fijos tales como postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc., así como el gálibo de viario o vía férrea, sobrepasará las alturas (respecto al nivel del mar) determinadas por las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao que se reflejan en los planos al respecto incluidos en este documento, en la parte relativa a la ordenación estructural, que se considerarán forman parte de esta ordenación pormenorizada.



La ejecución de cualquier instalación, construcción o plantación requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

### Planos

Considerando incluidos los planos relativos a la ordenación estructural propuesta en otro apartado de este documento, se incluyen a continuación los planos que se enumeran. (Planos en página 74 del texto completo).

Plano OPC.1 Delimitación de la Unidad de Ejecución

Plano OPC.2 Calificación pormenorizada

Plano OPC.3 Alineaciones y Rasantes

Plano OPC.4 Estudio volumétrico

Barakaldo, Agosto 2019.

El Jefe del Servicio Técnico de Urbanismo



Ramón Mardones Ibarra  
Arquitecto

