

# MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ERANDIO REFERIDA AL AREA nº 33 “KÖSSLER” EN ASTRABUDUA

TEXTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA



Febrero 2013

IA+B  
ARKITEKTURA TALDEA  
I.AURREKOETXEA & BAZKIDEAK S.L.

# ÍNDICE DEL PROYECTO

## I.- MEMORIA

- 1.- Objeto y Finalidad
- 2.- Justificación
- 3.- Encargo. Equipo Redactor
- 4.- Criterios de Elaboración
- 5.- Descripción del Ámbito
  - 5.1 Situación y Topografía
  - 5.2 Edificaciones Existentes
  - 5.3 Infraestructuras Existentes
  - 5.4 Entorno
  - 5.5 Relación de Propietarios
- 6.- Marco Urbanístico Actual
- 7.- Justificación y Conveniencia de la Propuesta
- 8.- Contenido de la Modificación Puntual
  - 8.1 Descripción y Alcance
  - 8.2 Justificación del cumplimiento del estandar de dotaciones de la red de sistemas generales de espacios libres.
  - 8.3 Justificación del cumplimiento del estandar de dotaciones de la red de sistemas locales de espacios libres.
  - 8.4 Justificación cumplimiento estándares viviendas protección pública
  - 8.5 Justificación cumplimiento estándares alojamiento dotacional
  - 8.6 Justificación cumplimiento de reserva de espacios para aparcamientos
  - 8.7 Justificación cumplimiento dotación equipamientos privados.
  - 8.8 Justificación cumplimiento dotación árboles
  - 8.9 Implicaciones de orden medioambiental
  - 8.10 Programa de Participación Ciudadana
  - 8.11 Tabla resumen de la propuesta contrastada con situación de partida.
  - 8.12 Estudio de viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística
  - 8.13 Memoria de sostenibilidad económica
- 9.- Plazos de programación para el desarrollo de la unidad de ejecución.

## II.- NORMAS URBANÍSTICAS

## III.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

**ADENDA1:** Programa de Participación Ciudadana

**ADENDA2:** Documentación Registro de la Propiedad

# **I.- MEMORIA**

## **1 . OBJETO Y FINALIDAD**

El presente Texto refundido del expediente de Modificación Puntual tiene por objeto incorporar las consideraciones recogidas en el acuerdo plenario del Ayuntamiento de Erandio, adoptado en sesión celebrada el día 31 de enero de 2013, aprobando definitivamente esta Modificación Puntual, además de las determinaciones vinculantes y recomendaciones recogidas en el dictamen de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, evacuado conforme a lo previsto en el artículo 91 de la Ley 272006, que fue aprobado por dicha Comisión en su sesión 572012, celebrada el 20 de septiembre (expediente 2HI-059/12 –P05-A), en virtud del cual se informó favorablemente el texto aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Erandio en sesión celebrada el 27 de Marzo de 2012, si bien se impusieron una serie de correcciones. Sin perjuicio de lo dicho, el documento elaborado introduce los cambios precisos en el régimen urbanístico establecido por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Erandio en relación con los suelos sobre los que se asientan las antiguas instalaciones de la empresa “Kössler Ibérica S.A.” en el Barrio de Astrabudua, mediante la delimitación de una área de actuación integrada que incluye, además del suelo anteriormente indicado (a los que se reconocen derechos edificatorios), otros terrenos (de titularidad municipal, que carecen de derechos edificatorios) próximos a efectos de dotar de coherencia a la iniciativa, de manera que se posibilite en esta zona el desarrollo e implantación de usos residenciales en sustitución de los industriales actualmente previstos. Este área residencial se prevé quede conectado con la entrada actual del metro por medio de una pasarela, dotando así al ámbito y al conjunto de Astrabudua de nuevos itinerarios peatonales.

La propuesta atiende y queda justificada en las propias previsiones municipales para la zona y en el cumplimiento de los objetivos de renovación urbanística planteados con carácter general desde el Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano.

El ámbito espacial afectado por la Modificación Puntual se corresponde básicamente con los terrenos que la empresa Kössler ocupaba en la calle Madaripe del núcleo urbano de Astrabudua, los cuales mantienen su configuración actual de suelo urbano, si bien se varía su destino que pasa a ser residencial, contemplándose la construcción en este nuevo ámbito de un máximo de 242 nuevas viviendas, de las cuales 147 tienen la consideración de viviendas de protección pública.

A efectos de ordenación volumétrica se dispone una solución que se aparta formalmente del modelo de crecimiento tradicionalmente previsto para este barrio tanto por el antiguo Plan General de Comarcal del Gran Bilbao como por las Normas Subsidiarias de Erandio actualmente vigentes, basado en su mayoría en bloques integrados en manzanas de ensanche. Por el contrario, se plantea ahora una disposición de edificios aislados, con alturas diversas que van desde las alturas P.Baja + 4 a P.Baja +12, lo que permitirá la configuración de un frente visual de carácter singular atendida la localización de estos espacios en el borde del núcleo de Astrabudua y con vistas directas sobre la ría y la Dársena de Axpe.

El expediente atiende al cumplimiento de los estándares correspondientes a la red de espacios libres para el uso de zonas verdes y parques urbanos como consecuencia del incremento

poblacional previsto, contemplándose que dichas dotaciones queden insertadas en terrenos localizados en los alrededores del Estadio de Ategorri.

Del mismo modo se justifica también el cumplimiento de las reservas legales en cuanto a viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales.

Se prevé que la actuación integrada se desarrolle en régimen de ejecución privada, mediante la redacción del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora en el que se delimitará una unidad de ejecución que comprenderá los suelos vacantes que computan a efectos de aprovechamiento y edificabilidad.

Finalmente la Modificación atiende a la resolución de las problemáticas detectadas en relación con el acceso peatonal a la estación del metro que se ve interrumpido por el vial de circunvalación de Astrabudua.

## **2.- JUSTIFICACION**

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Erandio, obedece al ejercicio legítimo por parte de la Administración planificadora del "ius variandi" para acomodar el planeamiento a las circunstancias económicas y sociales que demandaban una alteración o cambio de la situación jurídica urbanística de los suelos donde se asentaba la antigua factoría de Kossler, en la línea de la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo, de 16 de Febrero de 1.993, cuando señala que "el ius variandi de la Administración permite circunstancias demográficas, sociales y económicas que demanden una alteración de la anterior situación jurídica urbanística".

La proximidad de la línea del ferrocarril Metropolitano, la nueva variante de Astrabudua, y otras intervenciones edificatorias recientemente realizadas, contribuyen a potenciar y dinamizar los usos residenciales en este área, invitando a la Administración a apostar por una intervención representativa y enriquecedora para el patrimonio arquitectónico, máxime si se tiene en cuenta la sinergia generada por el Metro, la construcción de nuevos edificios de viviendas en la zona, y la recuperación de espacios que convierten ese enclave en un área más amable. Existe, pues, un evidente interés general o público en reconsiderar los usos industriales existentes, propuesta que se inserta en el conjunto de medidas urbanísticas adoptadas, de suerte que la Modificación del régimen urbanístico de estos suelos guarda coherencia con la necesidad de adaptarlo a las exigencias cambiantes de la colectividad.

En síntesis, podría perfectamente invocarse la doctrina jurisprudencial recogida en la Sentencia del Tribunal Supremo, de 21 de Enero de 1.997, donde se pronuncia con acierto respecto a este criterio planificador, cuando señala que la ordenación urbanística no es algo inmutable, añadiendo que "La naturaleza normativa del planeamiento y la necesidad de adaptarlo a las exigencias cambiantes del interés público, justifican plenamente el "ius variandi" que en este ámbito se reconoce a la Administración, y por ello es claro que la revisión o modificación de un planeamiento no puede, en principio, encontrar límite en la ordenación establecida en otro planeamiento anterior de igual o inferior rango jerárquico. Este "ius variandi" reconocido a la

Administración por la legislación urbanística se justifica en las exigencias del interés público actuando para ello discrecionalmente, -no arbitrariamente- y siempre con observancia de los principios contenidos en el artículo 103 de la Constitución. Esta facultad innovadora de la Administración materializada en la ordenación de un Plan Urbanístico, tiene unos límites propios derivados del necesario acatamiento a los estándares urbanísticos previstos en la legislación general sobre ordenación del suelo, no menos que a la adecuada satisfacción de las necesidades sociales y del interés público a cuyo servicio ha de estar subordinada la ordenación territorial con ausencia, en todo caso, de cualquier tipo de arbitrariedad en la solución de los problemas urbanísticos planteados dentro de una realidad social determinada. Esta facultad innovadora o modificativa de planeamientos anteriores ha de reconocerse a la Administración, tanto en orden a la clasificación como a la calificación del suelo integrado en el territorio a ordenar siempre dentro del contorno limitativo antes indicado”.

Este expediente gira entorno al hecho determinante de la necesidad de abordar una adecuación del planeamiento a la realidad existente: el completo desmantelamiento y traslado de la actividad de fabricación de turbinas, bombas y compresores hidráulicos que se desarrollaba en el pabellón industrial de calle Madaripe Bidea nº 2 de Astrabudua. Desde que se redactaron las vigentes Normas Subsidiarias –lo que tuvo lugar a finales de los años 80, es decir, hace más de veinticinco (25) años- esta nave industrial ha sufrido un paulatino e ininterrumpido proceso de desocupación que, en la actualidad, ha concluido con el cese total y definitivo de las actividades fabriles que antaño albergaba. Evidentemente, el planeamiento, que todavía contempla un uso industrial, por otro lado ya inexistente, que se ha quedado tan obsoleto y desfasado como desubicada la construcción que se emplaza en un entorno con vocación eminentemente residencial. De hecho, el estado de degradación y abandono de este pabellón industrial ha degenerado en un problema de orden público, no solo por una cuestión meramente estética –al estar emplazado en el frente del barrio de Astrabudua a la Ría, su persistencia entraña un elemento degradante e indecoroso-, sino también por razones de salubridad –se ha convertido en un espacio propicio para el vertido incontrolado de todo tipo de materiales, algunos de ellos contaminantes-, de prevención de hechos delictivos –al constituir un rincón peligroso en el itinerario peatonal a la estación del Ferrocarril metropolitano-, y de seguridad para las personas y bienes a causa del riesgo de desprendimientos.

Por otro lado, ha surgido la oportunidad de integrar estos suelos en la malla urbana del barrio de Astrabudua, generando nuevos espacios residenciales y de espacios libres que la Administración planificadora no puede –no debe- desaprovechar, pues ello redundaría en beneficio de toda la colectividad en la medida que se propugna una solución que garantiza el disfrute de un medio ambiente urbano moderno, integrador y adecuado a las necesidades del barrio.

Son muchas las razones de interés público sobre las que se cimenta esta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias:

a).- En primer lugar, esta Modificación Puntual se fundamenta en el interés municipal de generar nuevos espacios de esparcimiento, ocio y recreo mediante la integración y cohesión de las dotaciones equipamentales previstas en un ámbito rehabilitado que se recupera para los vecinos de Astrabudua, inmediato y próximo al núcleo originario de la ciudad. A su vez, se contempla potenciar la comunicación y conexión itineraria del caso urbano con los accesos al Ferrocarril Metropolitano de Bilbao, mediante la implantación de una pasarela peatonal que, no solo libraría a

los viandantes de cruzar una vía rápida y con una elevada intensidad de tráfico (la circunvalación de Astrabudua), sino que también rematará la inversión realizada para mejorar la accesibilidad a la estación del Metro.

b).- Además, la Modificación Puntual aprobada obedece a la intención municipal de aprovechar la oportunidad brindada por el acuerdo alcanzado con la propiedad del suelo –a través de sendos Convenios Urbanísticos- para acometer una regeneración de un espacio degradado por la presencia de una “ruina industrial”, proyectando una operación de recuperación para la ciudad de un entorno que, pese a su inserción en la malla urbana, ha quedado desligado del uso y disfrute públicos. Desde el punto de vista de la racionalidad planificadora, la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias se presenta, pues, como una opción coherente con las idóneas condiciones naturales de estos suelos, su urbanización, su ubicación, y su integración en el caso urbano de Astrabudua, al contar con una urbanización perimetral consolidada, que propicia tener a pie de parcela todos los servicios necesarios y adecuados a las edificaciones que pudieran edificarse, y las inmejorables condiciones naturales de los terrenos para edificar (planeidad, dimensiones, etc.). Se evita así la segregación y dispersión urbana

c).- Por un lado, garantizar el futuro acceso a una vivienda digna y adecuada a los vecinos de Astrabudua y de Erandio, al preverse una intervención vanguardista que genera una amplia oferta residencial de viviendas protegidas –tanto de protección oficial de régimen general, como de viviendas tasadas- y de viviendas libres, así como la eventual promoción de un edificio destinado a alojamientos dotacionales.

d).- Por otro lado, favorecer la participación del Ayuntamiento en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, al garantizarle la cesión gratuita de suelo para promover un edificio de viviendas protegidas de régimen tasado, propiciando no solo la revalorización de su Patrimonio Municipal y la intervención pública en el mercado del suelo, sino también la de obtener unos recursos económicos para atender otras necesidades urbanísticas, en un período en el que las arcas municipales no quedan al margen de los duros avatares que nos depara la recesión económica que sufrimos.

e).- Al hilo de lo anteriormente expuesto, concurre también el propósito de dar cumplimiento al principio de desarrollo sostenible del municipio, el cual ha quedado establecido en nuestra legislación como una premisa de la ordenación urbanística del territorio. Dado que el suelo es un bien limitado y finito –y más en Erandio- toda política planificadora debe quedar orientada a su correcta ocupación. El principio de un modelo urbano sostenible debe impedir desarrollos urbanos discontinuos y difusos, con gasto excesivo de suelo y coste inasumible de infraestructuras y servicios para el futuro, en el que el desarrollismo genere ciudades divididas en centro y periferias discontinuas. Las ciudades del futuro, y del presente, deben superar la tendencia hacia la insostenibilidad, y basarse en la compacidad, siguiendo el modelo de ciudades compactas y de densa continuidad espacial. La Modificación Puntual responde a esta exigencia, sustentándose en un modelo cuyas principales virtudes son las siguientes:

La ciudad compacta comporta un ahorro de recursos. La movilidad horizontal provoca un mayor consumo energético, suelo, etc. En la ciudad compacta se aumenta el número potencial de contactos con un mínimo ahorro energético, incrementando la ciclabilidad, la movilidad peatonal, y

el transporte colectivo. Se reducen la red de servicios técnicos para suministrar a los asentamientos, y se mejora la calidad urbana.

La ciudad compacta aprovecha mejor los recursos para mantener y hacer más compleja la ciudad. Con la misma energía que se puede consumir en un área determinada de la ciudad difusa, la organización que mantiene es significativamente mayor, es por tanto, más eficaz energéticamente. La inestabilidad que genera la ciudad dispersa se contrarresta con un mayor gasto de energía.

La calidad de vida de los ciudadanos depende de factores sociales, económicos, y también de las condiciones ambientales y físico-espaciales. Para cubrir las aspiraciones de los ciudadanos el diseño, la gestión y el mantenimiento de los sistemas urbanos debe aspirar a proteger la salud pública, y fomentar el contacto personal, la accesibilidad y la calidad de los espacios públicos.

f).- Para acabar, debemos poner especial énfasis en la indudable mejora que experimentará la imagen visual de Astrabudua, mediante una intervención moderna y vanguardista que será el nuevo “escaparte” que dominará el paisaje urbano de este enclave Erandiotarra.

Por último, procede significar que esta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias no es ajena al Convenio urbanístico de Planeamiento, aprobado por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 30 de septiembre de 2010, y suscrito el 30 de Diciembre de 2010, siendo obvio que la Modificación Puntual pretende dar cumplimiento a los compromisos dimanantes de dicho “Convenio urbanístico relativo a los suelos ocupados por las antiguas instalaciones de la empresa Kossler Ibérica y terrenos colindantes de Astrabudua”.

### **3.- ENCARGO. EQUIPO REDACTOR**

Este documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Erandio se elabora por encargo de la mercantil MENDIBAI PROMOCIONES INMOBILIARIAS SOCIEDAD LIMITADA, en su calidad de titular mayoritaria de los terrenos incluidos en el ámbito afectado. El domicilio social de esta empresa se localiza en Avenida de Leioa nº 25 (48992 GETXO), actuando como representante de la misma D. Luis Angel Bayo Mendieta.

El arquitecto Iñaki Aurrekoetxea Aurre, colegiado núm. 809, asociado en torno a “I. Aurrekoetxea eta Bazkideak, S.L.P.U.” es el redactor del presente proyecto.

En cuanto al apartado jurídico se refiere, éste es desarrollado por la Sociedad Urbanística EUSKAL HIRIGINTZA S.L., bajo la dirección del letrado D. JON LAVIN.

### **4.- CRITERIOS DE ELABORACIÓN**

Se ha elegido la vía de proceder a la transformación parcial, la propia del área de Astrabudua, de la documentación gráfica de los planos esenciales de dichas Normas, es decir, los planos 2.1.1., 2.2.1., 3.2.1., 3.3.1., 3.5.1. y 3.6.1. recogidos en un nuevo soporte informático.

La cartografía disponible para realizar la tarea indicada, consiste en las hojas a escala 1/1.000 de la Diputación Foral de Bizkaia, cartografía que, a pesar de su antigüedad, supone la



mejor referencia existente, poseyendo la cualidad de estar dibujados en soporte digital y de situarse en coordenadas UTM. En esta base se ha insertado el plano de la zona con un levantamiento topográfico realizado recientemente.

Se ha realizado un trabajo consistente en el redibujo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias contenidas en los planos citados, elaborando un juego de planos que denominamos de estado actual con el añadido de E.A. en la carátula.

Sobre dicha base redibujada del planeamiento urbanístico, se ha procedido a introducir la reordenación y efectuar las correcciones precisas de la clasificación y calificación urbanísticas, originando otro juego de planos de estado modificado con la denominación E.M. en la carátula.

Hay que entender que fuera del ámbito de la definición gráfica de los planos citados, se mantienen las determinaciones de las Normas Subsidiarias conforme a la documentación gráfica vigente hasta la aprobación de la presente Modificación, de acuerdo con el juego de los 6 planos citados y, en su caso, de acuerdo con lo establecido en los Instrumentos de Ordenación del Territorio.

## **5.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

### **5.1 Situación y Topografía**

Como se ha indicado, el ámbito al que se refiere la presente Modificación Puntual tiene una extensión aproximada de **33.486,73 m<sup>2</sup>** englobando diversas superficies. El área integrada se compone, además de las antiguas instalaciones de la empresa KOSSLER y los terrenos próximos propiedad de la familia Mezo, los espacios necesarios para realizar las operaciones de reordenación viaria previstas, coincidentes con suelos de titularidad municipal correspondientes al vial posterior de enlace entre la rotonda de la Variante de Astrabudua y la calle Madaripe, superficies afectadas por la nueva rotonda prevista de conexión entre las calles Mezo, San Lorenzo y Atxutegi, y zonas verdes inicialmente incluidas en el Área de Actuación nº 9-B, con una superficie total de **19.486,73 m<sup>2</sup>**. Como anteriormente se ha indicado, los suelos de titularidad municipal de dominio y uso público, que cuentan con una extensión superficial de aproximadamente 6.451,60 m<sup>2</sup>, carecen de aprovechamiento urbanístico y no han sido computados para el cálculo de la edificabilidad urbanística, por lo que su incorporación al área de actuación integrada lo es a los solos efectos de su urbanización. Igualmente se han de considerar también los terrenos próximos al Barrio Luis Landetxo, en los alrededores del estadio de Ategorri, con una superficie de 14.000 m<sup>2</sup>, que son recalificados a efectos de incorporarlos a la red general de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, en cumplimiento del estándar previsto en el artículo 150 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, del Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Topográficamente se trata de suelos ligeramente llanos si bien en la zona colindante con el vial de acceso y la línea del metro existe un fuerte desnivel en forma de talud, que se extiende hasta alcanzar la cota de la ría, configurándose una plataforma elevada sobre toda la Dársena de Axpe.

Por lo tanto, las superficies incluidas en los diferentes ámbitos que son objeto de la presente modificación puntual, son las que se reflejan en el siguiente cuadro:

<b>AMBITOS DE LA MODIFICACION PUNTUAL del AREA KOSSLER</b>		
<b>AREA DE ACTUACION INTEGRADA</b>		<b>RED DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b>
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>SUELOS ADSCRITOS DE DOMINIO PÚBLICO</b>	
13.035,13 m <sup>2</sup>	6.451,60 m <sup>2</sup>	14.000 m <sup>2</sup>

## **5.2 Edificaciones Existentes**

Sobre esta parcela se asienta un gran edificio industrial de planta baja y tres alturas, con estructura de hormigón. El pabellón se encuentra distribuido en dos naves principales de 80 metros de longitud por 16 metros de anchura entre ejes de columnas y con una altura de 11 metros. Existe otra nave auxiliar también de 80 metros de longitud. Las tres naves son paralelas entre sí y se encuentran rematadas por la nave de oficinas. Su superficie construida total es de aproximadamente siete mil metros cuadrados, siendo el estado de conservación normal.

Estas instalaciones albergaron en su día las actividades de la empresa JUSTE S.A., dedicada a la fundición, la cual cesó en el año 1985 y transmitió sus activos a la empresa KÖSSLER IBERICA S.A. que prosiguió las actividades productivas referidas a la construcción y reparación de turbinas hidráulicas, reguladores, bombas terrestres y navales, servicios de mecanización, etc..

Este edificio constituye un vestigio de las actividades industriales que se desarrollaron en esta zona y que paulatinamente han ido desapareciendo, caso de las instalaciones de “Metalquímica del Nervión” y “Dow Chemical”. Su caso, sin embargo, resulta más llamativo al situarse en una zona mucho más próxima a la trama urbana del núcleo de Astrabudua (el pabellón queda en su extremo Norte a escasamente 18,50 metros de los bloques de viviendas más próximos, de los que queda separado sólo por la calle Madaripe). Actualmente se está tramitando la Licencia de Derribo del edificio tras haber presentado el Proyecto de Derribo acogiéndose al programa de ayudas públicas para la ejecución de derribos de ruinas industriales, promovido por el Departamento de Medio ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco, mediante Orden de la Consejera de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca, de 31 de Marzo de 2010, en desarrollo del Decreto 75/1998, de 21 de Abril.

Junto a la parcela vinculada a la actividad se localizan otros terrenos actualmente vacantes pertenecientes a la familia Altonaga-Mezo, que quedan también incluidos en el ámbito de la Modificación Puntual.

Constituye ésta, por tanto, una zona de borde del Barrio de Astrabudua, que se configura así mismo como ámbito de oportunidad por cuanto la expansión natural del citado núcleo residencial ha de producirse necesariamente sobre estos suelos, hasta alcanzar lo límites físicos determinados por el vial de acceso y la línea del metro en el extremo Oeste.

A efectos del cumplimiento de las dotaciones destinadas al sistema general de espacios libres se incide en que éstas queden insertadas en terrenos localizados en los alrededores del estadio de Ategorri, en el barrio de Landatxo, con una superficie de 14.000 m<sup>2</sup>.

### **5.3 Infraestructuras y Servicios Existentes**

La superficie de origen clasificada como suelo urbano mixto coincidente con las antiguas instalaciones de la empresa Kossler disponen de los servicios urbanísticos correspondientes al suelo urbano consolidado.

En el extremo noroeste, donde confluyen la calle Madaripe y el nuevo acceso al barrio de Astrabudua hay una torre de alta y media tensión. En este extremo también se encuentra una red de saneamiento de pluviales.

En el extremo oeste de la parcela está soterrada una línea de media tensión de Iberdrola y en paralelo a la calle Madaripe hay una línea aérea de baja tensión.

En la zona noroeste, donde está ubicado el parque, se encuentra una red soterrada de distribución de agua municipal y una recogida de saneamiento pluvial.

### **5.4 Entorno**

El barrio de Astrabudua en el que se ubican estos terrenos constituye uno de las principales entidades del Municipio de Erandio, albergando un total aproximado de 10.500 habitantes, lo que supone casi el 45 por 100 del total. Se trata de un núcleo surgido al amparo de los procesos desarrollistas propios de los años sesenta, con una clara vinculación inicial a las diversas actividades industriales que se localizaban en el frente de la ría (entre ellas la propia Fundiciones Juste), en torno a las cuales se fueron construyendo bloques de viviendas destinados a alojar a población básicamente emigrante. Esto dio lugar a un urbanismo altamente densificado y de un crecimiento extensivo, con importantes carencias de espacios libres y dotaciones. Por otra parte la presencia de la industria en proximidad a las viviendas provocó durante mucho tiempo serios problemas de tipo medioambiental.

### **5.5 Relación de Propietarios**

La relación de propietarios afectados por la Modificación Puntual es la siguiente:

- .- MENDIBAI PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.  
Avenida de Leioa, 25 bajo  
LEIOA
  
- .- SANTIAGO LAUDO JUSTE  
Madaripe bidea, 2  
48950 ERANDIO
  
- .- PATRICIA LAUDO JUSTE  
Madaripe bidea, 2  
48950 ERANDIO

- .- MOISES JOAQUIN LAUDO JUSTE  
Madaripe bidea, 2  
48950 ERANDIO
  
- .- MARÍA MILAGROS MEZO ALTONAGA  
Calle Kasune nº 8.- 1º C  
48990 GETXO  
(Representante, MIGUEL ANGEL ALKIZA MEZO, domicilio en la calle Autonomía nº 53 B.- 2º A de Bilbao)
  
- .- ANDRES MEZO ALTONAGA  
Calle París.- Edificio Mikolxa, Apartamento nº 4  
CARACAS (VENEZUELA)  
(Representante, Don ANDER MEZO FERNANDEZ, con domicilio en Monte Berriaga, calle Ametzabide nº 67 de Mungia 48100)
  
- .- JUAN BAUTISTA MEZO ALTONAGA  
Calle Kasune, 6-1º  
48990 GETXO  
(Representante, Don JOSE IÑIGO MEZO CARRO, con domicilio en la calle Avenida Txorierri nº 3.- 1º izquierda de Loiu)

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de la Ley de Bases de Régimen Local, según la redacción dada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, se hace constar expresamente que, a tenor de la información registral facilitada por el Registro de la Propiedad nº 7 de Bilbao, no constan otros titulares con derechos reales sobre las fincas afectadas por la Modificación. De igual forma, se hace constar que, en los últimos cinco años, no se ha modificado la titularidad de las fincas incluidas en el área Kossler, anteriormente detalladas.

Se adjuntan Notas Simples informativas del Registro de la Propiedad nº 7 de Bilbao correspondientes a las fincas privativas con aprovechamiento urbanístico incluidas en el ámbito del Área de Actuación Integrada nº 33 de Kossler.

## **6.- MARCO URBANÍSTICO ACTUAL**

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Erandio fueron aprobadas definitivamente mediante resoluciones del Departamento de Urbanismo de la Diputación Foral de Bizkaia de fecha 5 de abril de 1990 y 13 de marzo de 1992, y publicadas en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 126 de 4 de junio de 1993. Su documentación gráfica está redactada sobre soporte de papel, con una elaboración de escasa calidad gráfica y de poca precisión en el dibujo y en la definición conceptual de sus contenidos.

Con arreglo al régimen urbanístico establecido por dicha normativa los terrenos afectados por la Modificación Puntual propuesta están sometidos actualmente a distintas clasificaciones y calificaciones, remitiéndonos a efectos de su adecuada delimitación e identificación a la documentación gráfica que se acompaña referida al estado actual, especialmente plano 2.1.1. titulado "Estructura general y orgánica del territorio".

No obstante, en relación con las superficies respecto de las cuales la propuesta de Modificación Puntual plantea una alteración del régimen urbanístico cabe realizar las siguientes apreciaciones:

A.- Los terrenos sobre los que se asienta el pabellón industrial de la antigua Kössler, con una extensión aproximada de 5.326,72 metros cuadrados según medición realizada a partir de la trama de las vigentes Normas Subsidiarias, quedan clasificados como suelo urbano, con una calificación de uso mixto (industrial y terciario). Este suelo tiene carácter consolidado, en la medida que no se incluye en ningún ámbito de gestión que deba ser objeto de desarrollo mediante instrumentos de equidistribución urbanística.

Resulta de aplicación a los mismos lo dispuesto en el apartado 2.1.4.6 de las Normas Urbanísticas referido a las "Áreas Mixtas (industriales y terciarias)" que establece los siguientes parámetros:

- .- *Alineaciones: Se fijan a partir de la documentación gráfica unas alineaciones en relación a los viales circundantes.*
- .- *Volumetría: 1 m<sup>2</sup>/1 m<sup>2</sup>*
- .- *Ocupación máxima de la parcela: 70 por 100, sobre parcela neta, una vez extraídas las superficies de cesión.*
- .- *Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>*
- .- *Altura máxima: 14 metros medida en cualquier punto de la rasante y en cualquier punto de la cubierta. Podrá sobresalir de dicha cubierta los elementos tipo chimenea o similares.*
- .- *Números de plantas: 3 como máximo incluida la baja*
- .- *Alturas libres mínima entre forjados: 3 m*
- .- *Alturas libres mínimas de planta baja: 6 m. Se admitirá, no obstante, una menor altura en planta baja (3 m.) para uso de aseos, oficinas, etc..*
- .- *Separación a linderos: 5 m. Como mínimo en cualquier caso, salvo en áreas consolidadas como entremedianeras en el momento e la aprobación de las Normas.*

Teniendo en cuenta la superficie construida correspondiente al inmueble actual supera la volumetría máxima permitida por las Normas Subsidiarias, ello determina que quede sometido a una situación urbanística de fuera de ordenación, con aplicación del régimen de tolerancia previsto.

B.- Los espacios circundantes al pabellón en la parte Sur, Oeste y Este, con una superficie de 7.708,41 m<sup>2</sup>, tienen atribuida en este momento una clasificación de suelo no urbanizable con calificación de sistema general de espacios libres. Ante la ausencia de previsión expresa por las Normas Subsidiarias debe concluirse que el mecanismo de obtención previsto para la parte afectada de los mismos es el de expropiación forzosa.

C.- Por último debe tenerse en cuenta que a fin de dar cumplimiento a los estándares exigibles como consecuencia del incremento poblacional previsto y referidos a las dotaciones de espacios libres de la red de sistemas generales, se interviene sobre terrenos situados en la zona del estadio de Ategorri, en el barrio de Landatxo, con una extensión de **14.000 m<sup>2</sup>**, actualmente clasificados como suelo no urbanizable.

## **7.- JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA**

Tal y como se ha avanzado de forma precedente la Modificación Puntual planteada pretende la configuración de un nuevo ámbito de suelo urbano residencial que permita la regeneración, transformación, y reordenación de espacios en su momento vinculados a un uso industrial ya desaparecido.

Se trata de suelos que prolongan la expansión natural del núcleo urbano de Astrabudua, y cuya colmatación a través de una propuesta de naturaleza residencial parece justificada por evidente, dada su vinculación funcional con la trama del barrio de Astrabudua y su efectiva configuración como espacios de oportunidad.

No puede obviarse que la calificación industrial que actualmente soporta este área tuvo su razón de ser en la voluntad municipal de mantener la edificación y actividades existentes en el momento de elaboración de las Normas Subsidiarias, de forma que no se incidiese sobre una empresa que en aquéllas fechas aún se encontraba en funcionamiento y que podría haberse visto afectada negativamente en caso de que se hubiera adoptado un posicionamiento más acorde con la localización y expectativas de estos suelos. En consecuencia, el plan se limitó a incorporar la realidad existente, sin realizar una proyección de ordenación urbanística lógica que hubiera demandado un uso residencial.

Clara muestra de ello lo constituye el hecho cierto de que la trama del uso urbano mixto en esta zona definida en el plano 3.5.1 de las Normas Subsidiarias queda limitada exclusivamente a la planta de la edificación actual, mientras que el resto de suelos se engloban en el sistema general de espacios libres, que a modo de anillo de borde se contempla para toda esta zona del Barrio de Astrabudua.

Debe significarse que la posible implantación de usos residenciales en esta zona ya fue integrada por el propio Ayuntamiento en las previsiones del Avance del Plan General de Ordenación Urbana, sometido a trámite de información pública durante el verano del año 1997, si bien en la medida que el proceso de redacción del nuevo planeamiento quedó en suspenso se impidió su efectiva materialización. El tiempo transcurrido y la ausencia de una previsión a corto plazo es lo que motiva a la propiedad la impulsión de esta iniciativa por la vía de la Modificación Puntual.

Las propuestas que se contienen en el Avance antes citado respecto a los terrenos de la antigua Juste abogan por superar la calificación de uso industrial y terciario contenida en las Normas Subsidiarias para propiciar un aprovechamiento de tipo residencial que permita colmatar la ordenación del Barrio de Astrabudua en el frente de Axpe.

Tal solución se presenta como lógica teniendo en cuenta la desaparición de los condicionantes que en su día propiciaron que las Normas Subsidiarias mantuvieran una calificación mixta. Responde a un intento de regenerar estos espacios una vez que, desaparecidos los usos industriales preexistentes, se conviertan en áreas con un evidente valor de oportunidad sobre las que se abren posibilidades de intervención para el logro de objetivos urbanísticos más ambiciosos. A ello debe añadirse que de alguna manera este área conformará la imagen o fachada exterior del Barrio de Astrabudua al frente de la ría, de ahí su gran importancia estratégica a escala de dicho núcleo, constituyendo, por tanto, un elemento de singular importancia en esa dinámica de regeneración a la que se ha aludido. Por otra parte debe resaltarse que se trata de suelos insertados en la malla urbana residencial por lo que su destino parece claramente justificado.

Del mismo modo tiene encaje en las previsiones del nuevo Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano aprobado por Decreto nº 179/2006 de 26 de septiembre que plantea para estos suelos una intervención de regeneración.

Este modo de intervención se dirige con carácter general a la mejora y adecuación del paisaje industrial actual en aquellos espacios urbanos que surgieron durante la época de la industrialización masiva, como es el caso que nos ocupa. Uno de los objetivos que se propone es el desarrollo de aquellos suelos que manteniendo una calificación industrial se hallan desocupados y son *“aptos para integrar nuevas tipologías en las que aspectos como un entorno ambiental grato, el atractivo de los espacios construidos y la primacía de los factores cualitativos sobre los cuantitativos sean rasgos prioritarios”*.

Tales circunstancias, como se ha puesto de relieve, concurren en los terrenos objeto de la presente Modificación Puntual casi de una forma paradigmática: uso urbanístico industrial, cese de la actividad, integración en la trama residencial y aptitud para acoger nuevos usos.

Por otra parte, no puede obviarse que la mejora del entorno del frente de la Ría se configura como uno de los elementos de vital importancia dentro de las previsiones del PTP, a lo cual deben contribuir de forma esencial las acciones sobre los espacios de oportunidad que se generan tras la desaparición de las ruinas industriales.

Hay que tener presente que este expediente de Modificación Puntual respeta los criterios recogidos en el Artículo 10 del capítulo 8 del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, cuando se dispone, como una determinación vinculante del P.T.S., la adopción de una estrategia sistematizada para la regulación de los procesos de revisión integral o modificación puntual del planeamiento general municipal, cuando los cambios propuestos afecten a los suelos con la calificación ”industrial”, o “para actividades económicas”, o cualquier otra acepción equivalente. En este caso, en el Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano aprobado por Decreto nº 179/2006 de 26 de Septiembre, en los suelos objeto de la Modificación Puntual se plantea una intervención de renovación.

Sobre esta base, cabe señalar que la inclusión de una “superficie residencial”, está justificada como una alternativa lógica al uso industrial preexistente y por la conveniencia genérica de incrementar la oferta residencial en un municipio con disponibilidades de suelo limitadas, así

como por la necesidad de conformar con un carácter moderno la entrada al barrio de Astrabudua desde la carretera de la ría.

Así, la solución propuesta se dirige fundamentalmente a enfatizar el carácter urbano del área, la “legibilidad” arquitectónica, y la continuidad de la actividad urbana, posibilitándose la regeneración de una amplia zona actualmente degradada para conseguir un nuevo espacio de “calidad de vida”.

Los objetivos previstos pueden sintetizarse en dos ideas prioritarias:

- Desarrollo de una ampliación urbana que renueve el núcleo de Astrabudua desde una perspectiva funcional –aportando suelos para nuevos desarrollos residenciales, de actividad económica, y, de equipamiento- y, arquitectónico / espacial –con la creación de nuevos espacios cualificados y símbolos urbanos de los que la ciudad existente tiene un bagaje precario- y, le permita romper el corsé que configuraban las antiguas implantaciones industriales.
- Integración de la ciudad en la estructura territorial metropolitana –de la que hasta ahora ha estado segregada por su entorno fabril -desde una perspectiva funcional, pero también, y, ello es lo más importante, desde una perspectiva de continuidad urbana, y, paisajística.
- Unidad formal del conjunto de las edificaciones. El conjunto de la ordenación plantea que la construcción de los edificios mantenga una unidad compositiva en el diseño de sus fachadas, con uniformidad en los materiales que se empleen. Asimismo se deberá incidir en aplicar criterios de sostenibilidad tanto en la construcción como en el mantenimiento de los edificios y urbanización de los espacios públicos.

## **8.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.**

### **8.1 Descripción y Alcance de la Modificación Puntual**

A partir de estos objetivos, la Modificación Puntual contempla la alteración del régimen urbanístico correspondiente a los suelos descritos de forma precedente e identificados como Unidad de Ejecución nº33, en la documentación gráfica que se acompaña, procediendo a la definición de un área de suelo urbano no consolidado a la que se atribuye un uso global residencial, siendo su extensión superficial de 14.000,00 metros cuadrados.

La nueva redelimitación del Área de Actuación Integrada se ajusta al Informe de la Dirección General de Infraestructuras Viarias del departamento de Transportes y Obras Públicas de la Diputación Foral de Bizkaia, de 14 de Septiembre de 2012, liberando la zona de dominio



público foral de la Variante de Astrabudua, conforme a la delimitación poligonal recogida en la documentación cartográfica facilitada por la propia Administración Foral

Los principales datos o parámetros urbanísticos de la nueva Unidad de Ejecución nº 33 son los siguientes:

Edificabilidad Física Sobre Rasante: 23.984,64 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad Urbanística  
    Uso Residencial: 22.267,48 m<sup>2</sup>  
    Usos con carácter complementario al uso residencial: 1.717,16 m<sup>2</sup>  
Número de Viviendas: 242  
    Libres: 95  
    Protección Pública: 147  
        Tasadas Municipales de Régimen Especial: 48 (\*)  
        Protección Oficial Régimen General: 99

(\*) En cumplimiento del artículo 80.2, en relación con la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, del Suelo y Urbanismo.

#### Coefficientes de ponderación de usos

Comercio al por menor	0,5
Vivienda Libre	1
Vivienda protegida (régimen general)	0,3
Vivienda protegida (tasadas municipales régimen especial)	0,7
Equipamiento	0,25
Aparcamiento	0,1

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 56.1.f) de la Ley del Suelo Vasca, los coeficientes de homogenización podrán ser actualizados por el instrumento de equidistribución.

La ordenación pormenorizada de este área de nueva creación se apoyará en la configuración de cuatro bloques edificatorios. Estos se emplazan en la parcela de tal forma que conforman un gran espacio central libre, a modo de gran plaza, que hace las veces de remate urbano en la zona baja de Astrabudua. Este espacio libre sirve a demás de mirador hacia la Ría ya que se plantean que las plantas bajas de los edificios queden libres.

La ordenación se asoma a la Ría y dota a la zona de un nuevo aspecto con 4 bloques (1 tasado, 2 VPO y 1 libre) que varían en altura desde 4 plantas hasta 12 plantas en el bloque libre.

De esta forma Erandio se suma a la regeneración urbana del eje vertebrador del Gran Bilbao con una ordenación de imagen vanguardista y de calidad para los ciudadanos.

La zonificación de la unidad de ejecución derivada de esta propuesta de ordenación pormenorizada queda traducida a efectos de superficies en las siguientes cifras:

Suelo ocupado por edificaciones:

Destinadas a la construcción de viviendas libres	860,08 m <sup>2</sup>
Destinadas a la construcción de viviendas en rég. Protección	1.977,38 m <sup>2</sup>
Destinadas a alojamientos dotacionales	357,14 m <sup>2</sup>
<hr/> Total	<hr/> 3.194,60 m <sup>2</sup>

Suelo destinado a usos públicos:

La ordenación urbana plantea liberar gran superficie de suelo para uso público. Estos suelos comprenden una superficie de de 9.840.03 m<sup>2</sup>, si bien resulta conveniente precisar que una parte de esos suelos de uso público (4.747,78 m<sup>2</sup>), son susceptibles de aprovechamiento privado bajo rasante para aparcamiento de vehículos y local comercial, con la particularidad de que en estas zonas, a efectos de ordenación, se definen dos superficies (sobre rasante y bajo rasante) independientes, con distinto uso urbanístico y diferente titularidad (pública sobre rasante; y privada bajo rasante).

A tales efectos, en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, al amparo de lo dispuesto en el artículo 17.4 del texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, deberán configurarse como fincas hipotecarias independientes (cada una, por lo tanto, con su correspondiente hoja registral), las superficies sobre rasante destinada al uso público como espacios libres, y los aprovechamientos constructivos bajo rasante, destinados a usos lucrativos privados comerciales y de aparcamientos.

Sin perjuicio de lo anterior, el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución, desde el punto de vista técnico, preverá una serie de recubrimientos sobre la losa de la zona ocupada bajo el espacio de titularidad pública, de forma que se garantice la impermeabilidad de las plantas construidas bajo rasante y se permita el mantenimiento de la urbanización construida sobre ellas, de modo que no se dañe su impermeabilización.

Con carácter general, se realizará el correspondiente tratamiento de impermeabilización de la losa y, sobre el mismo, se colocará la capa drenante y un elemento señalizador a partir del cual comenzará la zona pública. A partir de ahí el recubrimiento mínimo será de 1 metro al que habrá que añadir además la capa de firmes que le corresponda en función de que se trate de zona peatonal, rodada o jardín. Estos espesores se deberán incrementar para absorber la pendiente necesaria en aquellos casos en los que la amplitud de la superficie a drenar así lo requiera, de modo que se pueda realizar un correcto drenaje de la misma.

Por lo tanto, todos los suelos que no están ocupados por la proyección en planta de los bloques, serán de uso y titularidad pública, dentro de la dotación de la red de sistemas locales de espacios libres, en cumplimiento del estándar exigido por el artículo 79 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, del Suelo y Urbanismo, en relación con el Decreto 1005/2008. Consiguientemente, estos suelos no podrán contener ninguna barrera, cierre, mobiliario urbano o cualquier otro elemento que impida, limite o restrinja el uso público y generalizado de estos espacios dotacionales.

En el presente Documento de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en el Área de Kossler (Astrabudua), se delimita una Actuación Integrada en suelo urbano no consolidado, en los términos del artículo 138 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, del Suelo y Urbanismo del País Vasco, que deberá desarrollarse a través de un único Programa de Actuación Urbanizadora que se desarrollará, en régimen de ejecución privada, a través de una unidad de ejecución. A esta unidad de ejecución se adscribirá la ejecución de las obras de urbanización de los suelos incluidos en la actuación integrada, en tanto que se trata de dotaciones públicas de la red de sistemas locales necesarios para la correcta funcionalidad de la intervención proyectada, como elementos vinculados a este desarrollo con objeto de dotar de coherencia a toda la propuesta.

Tal y como prescribe el artículo 143.2 de la Ley 272006, de 30 de Junio, la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se realizará por una Unidad de Ejecución, la cual comprenderá los terrenos donde se localizan las antiguas instalaciones de la empresa KOSSLER y los terrenos próximos propiedad de la familia Mezo, además de los espacios necesarios para realizar las operaciones de reordenación viaria previstas, coincidentes con suelos de titularidad municipal correspondientes al vial posterior de enlace entre la rotonda de la Variante de Astrabudua y la calle Madaripe, superficies afectadas por la nueva rotonda prevista de conexión entre las calles Mezo, San Lorenzo y Atxutegi, y zonas verdes inicialmente incluidas en el Área de Actuación nº 9-B. Como anteriormente se ha indicado, estos suelos de titularidad municipal de dominio y uso público, que cuentan con una extensión superficial de aproximadamente 6.451,60 m<sup>2</sup>, carecen de aprovechamiento urbanístico y no han sido computados para el cálculo de la edificabilidad urbanística, por lo que su incorporación al área de actuación integrada lo es a los solos efectos de su urbanización.

Tal y como se justificará en el apartado subsiguiente, el documento contempla la recalificación con el carácter de sistema general de espacios libres de una superficie de 14.000 metros cuadrados actualmente configurada como suelo no urbanizable y que se localiza en el barrio de Landatxo.

## **8.2.- Justificación del cumplimiento del estándar de dotaciones de la red de sistemas generales de espacios libres.**

El Documento de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en el Área de Kossler (Astrabudua) de Modificación Puntual planteado incide sobre las determinaciones correspondientes a las dotaciones públicas de espacios libres de manera diversa, según se expone a continuación:

A.- Por un lado, se produce la reubicación de una superficie de 9.536,03 m<sup>2</sup> que actualmente se integra en el sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable previsto por las vigentes Normas Subsidiarias en el frente del ámbito, entre los espacios configurados como suelo urbano mixto y el acceso al Barrio de Astrabudua. Estas superficies pasan a integrarse en el nuevo área de suelo urbano con uso global residencial, aun cuando la ordenación pormenorizada mantenga parcialmente su condición de espacios libres, en este caso incluida dentro de la red de sistemas locales. En cuanto a las nuevas previsiones derivadas del incremento poblacional debe tenerse en cuenta lo siguiente:

B.- Por otro lado, de conformidad con lo previsto en el artículo 105.3 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en la medida que la Modificación Puntual supone un incremento de la edificabilidad urbanística deberá disponer en el propio ámbito de la modificación una dotación suficiente de sistema general de zonas verdes y espacios libres de forma que se garantice el estándar dotacional previsto en el artículo 78 de la propia ley. Dicho precepto fija el mismo en cinco metros cuadrados por habitante, considerándose a estos efectos la correlación de un habitante por cada 25 metros cuadrados de superficie construida destinada al uso de vivienda. En la medida que la edificabilidad urbanística de uso residencial que se genera por efecto del expediente es de 22.267,48 m<sup>2</sup>, obtenemos que la reserva a cumplir con destino al sistema general de zonas verdes y espacios libres debe ser de 4.453,50 m<sup>2</sup> (22.267,48 / 25 x 5), en ningún caso inferior al 15% de la superficie del sector.

Según se señala en el mencionado artículo 105.3, en caso de que no fuese materialmente posible o no resultase adecuado para la ordenación prevista, la dotación podrá completarse ampliando los ámbitos ya calificados por el plan general como sistema general de espacios libres o configurando nuevos ámbitos con esa calificación y una superficie adecuada, cuya cuantía, al menos, compense el déficit existente. Por otro lado, respecto a lo previsto en el artículo 5.3 del Decreto 12372012, de 3 de Julio, resulta innecesario establecer mecanismos para la obtención y/o financiación de estos suelos calificados como sistema general de espacios libres y zonas verdes con cargo a la actuación integrada, dado que se trata de fincas que son de titularidad municipal.

### **8.3.- Justificación del cumplimiento del estándar de dotaciones de la red de sistemas locales .**

El artículo 17 del Decreto 105/2008, de 3 de Junio, de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, del Suelo y Urbanismo, establece que “La ordenación pormenorizada de áreas de suelo urbano no consolidado cuyo uso predominante sea el residencial y cuyo desarrollo se prevea mediante actuaciones integradas deberá establecer para dotaciones locales y con carácter de mínimas las reservas de terrenos establecidas en el artículo 79-2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.” Por su parte, el citado artículo 79 señala:

“La ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el residencial deberá establecer, con el carácter de mínimas, las reservas de terrenos siguientes:

1.- Para dotaciones públicas de la red de sistemas locales: 10 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas. La superficie de la reserva destinada a zonas verdes y espacios libres no será, en ningún caso, inferior al 15% de la superficie total del sector, sin computar en dicha superficie los sistemas generales incluidos en el sector.”

Por otro lado, la ampliación de los estándares del suelo urbanizable al suelo urbano consolidado, prevista en el artículo 17 del Decreto 105/2008, de Medidas urgentes, duplica la dimensión de las reservas de dotaciones para la red de sistemas locales, dando efectivo cumplimiento efectivo a la exigencia del artículo 105. 4 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, del Suelo y Urbanismo, cuando señalaba que la modificación deberá garantizar también un adecuado nivel dotacional de sistema local de espacios libres en el propio ámbito de la actuación aportando a este fin una dotación superficial mínima de 5 metros cuadrados por cada habitante, según la regla

establecida en el artículo 78. Efectivamente, en la medida que la edificabilidad urbanística de uso residencial de La Unidad de Ejecución es de 22.267,48 m<sup>2</sup>, la reserva a cumplir con destino al sistema local de zonas verdes y espacios libres habría de ser no inferior a 4.453,50 m<sup>2</sup> (22.267,48 / 25 x 5). En este caso, la superficie total de dotación local para espacios libres que se contempla en la propia Unidad de Ejecución es de 9.840,53 m<sup>2</sup>, muy superior, por tanto, al mínimo requerido.

Además, es preciso significar que el artículo 17 del decreto 105/2008, añade que “Los estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado se calcularán sobre el incremento de la edificabilidad urbanística atribuida respecto a la previamente materializada del mismo uso característico y, en su ausencia., respecto a la edificabilidad urbanística previamente atribuida por la ordenación.”

Por lo tanto el ratio a aplicar en este caso sería de 10 metros cuadrados por habitante, considerándose a estos efectos la correlación de un habitante por cada 25 metros cuadrados.

En consecuencia, han de contemplarse las oportunas medidas compensatorias y realizar las previsiones que justifiquen el cumplimiento de los estándares fijados, lo que desde el expediente se lleva a efecto según se expone a continuación:

1º.- La ordenación pormenorizada establecida para el área de suelo urbano residencial de nueva creación deberá contemplar la correspondiente dotación de espacios de la Red de Sistema Local, siendo su superficie de 9.593,86 metros cuadrados (=23.984,64 m<sup>2</sup> de techo /25 x 10).

La nueva Unidad de Ejecución nº33 propone dar continuidad al sistema de espacios libres existente, además de añadir nuevas características funcionales, como son la conexión entre el barrio actual de Astrabudua y una nueva zona de plazas y parque de esparcimiento. La intención será crear un lugar que comience a ser un destino de placer y ocio para todo el barrio.

La atracción hacia las plazas se obtendrá mediante elementos funcionales que permitan que se convierta en un parque para la ciudad con las zonas verdes que los delimitan. El proyecto ha de proponer temas funcionales que pueden promover actividades y consecuentemente atraer tanto a jóvenes como a mayores.

En consecuencia la superficie total de dotación local para espacios libres que se contempla en el propio ámbito es de 9.840,53 m<sup>2</sup>, más que lo requerido. Cabe resaltar que la ordenación prevé para cumplir dicha dotación, una serie de plazas urbanizadas, enlazadas entre sí de uso público. Se contempla que dichas zonas libres puedan tener aprovechamiento lucrativo bajo rasante, para poder cumplir con la demanda de aparcamientos requerido por la Ley del Suelo. De esta forma, todos los suelos que no están ocupados por la proyección en planta de los bloques, aunque susceptibles de aprovechamiento privado bajo rasante para aparcamiento de vehículos, se destinan al uso público, como dotación de la red de sistemas locales de espacios libres, en cumplimiento del estándar exigido por el artículo 79 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, del Suelo y Urbanismo, en relación con el Decreto 1005/2008. Parte de esta dotación local para espacios libres, en concreto 4.748,48 m<sup>2</sup>, se compone de dos superficies superpuestas con distinto uso urbanístico y diferente titularidad, de forma que la capa superior correspondiente a la rasante es pública, con destino al uso de dotación local, mientras que el subsuelo es privado, con aprovechamiento de garaje y locales comerciales. Consiguientemente, la urbanización proyectada no podrá contener

ninguna barrera, cierre, mobiliario urbano o cualquier otro elemento que impida, limite o restrinja el uso público y generalizado de estos espacios dotacionales.

Además, la superficie destinada a sistema local de espacios libres dentro del ámbito supera ampliamente el 15% de la superficie del mismo (**sup ambito 13.035,13 m<sup>2</sup> x 0,15 = 1.955,27 m<sup>2</sup>**).

2°.- A nivel del Sistema General de espacios libres se procede a la recalificación con dicho fin de un espacio de **14.000 m<sup>2</sup>** que se sitúa en el barrio de Landatxo, actualmente configurado como suelo no urbanizable, y ello por cuanto no resulta materialmente posible el establecimiento de dicha dotación en el propio ámbito dadas sus características físicas.

Por lo tanto, se estima que estas medidas compensatorias justifican el mantenimiento de la debida calidad urbana en cuanto a dotaciones, cumpliéndose con los estándares legalmente establecidos.

Así mismo se definen unas áreas de movimiento dentro de las cuales las alineaciones de los edificios podrán variar sin tener que recurrir a la figura de Estudio de Detalle. Dichas variaciones en la forma de la edificación se podrán hacer sin alterar la superficie de ocupación asignada a cada parcela con el fin de que la superficie de espacios libres del Sistema Local no se vean reducidos y queden garantizados.

#### **8.4 Justificación cumplimiento estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública**

En cumplimiento de las exigencias derivadas de lo establecido en el artículo 80 de la vigente Ley 2/2006 de 30 de junio, el presente expediente de Modificación Puntual ha de prever la oportuna reserva de terrenos calificados con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

En el ámbito de la Modificación Puntual concurren suelos cuya clasificación urbanística actual es la de urbano mixto y la de no urbanizable y que por efecto del expediente pasan a reclasificarse como urbanos. Según la previsión legal citada, en relación con dichas superficies no urbanizables el estándar que debe cumplirse con destino a viviendas de protección pública es el propio del suelo urbanizable, es decir, un 75% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial.

Para la superficie de suelo urbano existente (**5.326,72 m<sup>2</sup>**) se aplica el estándar definido para este tipo de suelo el cual deberá ser suficiente para materializar como mínimo el 40% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial. Este porcentaje puede desglosarse legalmente 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, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas tasadas municipales de régimen especial. Cabe señalar que a efectos de lo señalado en el apartado 3, la letra c), del citado artículo 36 del Decreto 105/2008, que en relación con las superficies de origen clasificadas como suelo urbano mixto se considera que las mismas disponen de los servicios urbanísticos correspondientes al suelo urbano consolidado, ya que ha sido ocupada durante años por el edificio Kossler el cual ha requerido de ellos para el desarrollo de su actividad.

Para la superficie de suelo a incorporar como nuevo urbano residencial (**7.708,41 m<sup>2</sup>**) se opta por aplicar el estándar definido para el suelo urbanizable, el cual deberá ser suficiente para materializar como mínimo el 75% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial. Este porcentaje puede desglosarse legalmente en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 75% con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado.

CLASIFICACIÓN ACTUAL DE SUELOS CON APROVECHAMIENTO	SUPERFICIE	SUPERFICIE EDIFICABLE	%	SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD	REGIMEN VIVIENDAS	SUPERFICIES EDIFICABLES RESULTANTES	TOTAL LIBRE	TOTAL TASADA	TOTAL VPO
						60% LIBRE	5459,68			
SUELO URBANO	5326,72	9801,16	40,86%	9099,46	1,84	20% TASADA	1819,89			
						20% VPO	1819,89			
						25% LIBRE	3292,01			
SUELO NO URBANIZABLE	7708,41	14183,47	59,14%	13168,02	1,84	20% TASADA	2633,60			
						55% VPO	7242,41			
						nº viviendas		95	48	99
<b>TOTALES</b>	13035,13	23984,64	1,00	<b>22267,48</b>	1,84			8751,68	4453,50	9062,30
						PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL		39,30%	20,00%	40,70%

Conforme a ello y teniendo en cuenta que la edificabilidad urbanística de uso residencial fijada a través de este expediente para el área de nueva creación es de 22.267,48 metros cuadrados, deberá destinarse como mínimo el 61% de esa cifra a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, lo que supone un total de 13.515,80 metros cuadrados.

A fin de dar cumplimiento a esta reserva mínima, la ordenación pormenorizada establecida a través de la Modificación Puntual configura dos parcelas edificables a las que se atribuyen una calificación de uso residencial protegido, posibilitándose la construcción de tres bloques con una edificabilidad urbanística en conjunto de 13.515,80 m<sup>2</sup>, con perfiles de P.Baja + 4 a P.Baja + 9.

Esta parcelas se localizan en el extremo Este del ámbito, en colindancia con el parque existente y el inicio de la calle Mezo.

## **8.5 Justificación cumplimiento estándares y cuantías mínimas de reservas para alojamientos dotacionales**

Del mismo modo el expediente debe atender al cumplimiento de la oportuna reserva de suelo con destino a alojamientos dotacionales, en cuantía no inferior a 1,5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo de uso residencial, según dispone el artículo 81.1 Ley 2/2006. En consecuencia, esta reserva debe ser como mínimo de 334 metros cuadrados de suelo.

La previsión de las Modificación Puntual en este sentido queda concretada en la calificación pormenorizada con dicho fin de una parcela edificable de 357,14 metros cuadrados, enfrentada con la calle Madaripe en su extremo noroeste. Sobre la misma se regula la ordenación de un bloque de planta baja y 6 alturas, posibilitando una edificabilidad física total de 2.500 m<sup>2</sup>, debiendo significarse que con arreglo a las disposiciones aplicables dicha edificabilidad no es objeto de computo dado su carácter dotacional.

Los terrenos así calificados para alojamientos dotacionales serán cedidos en un 75% a favor de la Administración autonómica y en un 25% a favor del Ayuntamiento, salvo que éste decida reservarse un porcentaje mayor.

## **8.6 Justificación cumplimiento de reserva de espacios para aparcamientos**

Dada la especial configuración de la Unidad de Ejecución, el estándar de aparcamiento de vehículos tanto en parcelas de titularidad privado se cumple mediante la reserva de superficie suficiente a tal fin bajo rasante de las parcelas de titularidad privada. En este caso, bajo rasante se destina una superficie aproximada de 16.600 m<sup>2</sup> destinados a aparcamiento de vehículos, lo que supondrá unas 440 parcelas de garaje. Siendo el estándar mínimo de 0,35 plazas por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de las dotaciones públicas, resulta que se requiere la configuración de 336 parcelas de aparcamiento, de donde se infiere que las 440 cumplen con creces la reserva dotacional mínima exigible, paliando en cierta medida el déficit de parcelas públicas por falta de superficie sobre rasante.

En cuanto a los aparcamientos de vehículos en parcelas de titularidad pública, dada la imposibilidad física de dar cumplimiento a este estándar por falta de espacios susceptibles de ser destinados al estacionamiento de vehículos, se propone la compensación económica de dicho incumplimiento, en los términos previstos en el artículo 17.5 del Decreto 105/2008, de 30 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, del Suelo y Urbanismo. Esta posibilidad se fundamenta en el hecho de que el Ayuntamiento de Erandio tiene una población superior a 20.000 habitantes, pero inferior a 50.000, y a su vez la edificabilidad de uso residencial es inferior a 30.000 de techo edificable.

El artículo 79.2.b) de la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco establece, según hemos visto, un estándar de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de las dotaciones públicas; en este caso, siendo el techo edificable sobre rasante de 23.984,64 m<sup>2</sup>, habría que proveer una dotación para aparcamiento de vehículos de 480 plazas de estacionamiento, de las cuales:

- 336 plazas de aparcamiento en parcelas de titularidad privada



- 144 plazas de aparcamiento en terrenos destinados a dotaciones públicas.

Como anteriormente hemos indicado, la dotación de plazas de aparcamiento para vehículos en parcelas de titularidad privada se cumple con creces con la previsión de aproximadamente 440 parcelas en los aparcamientos bajo rasante. No se cumple, en cambio, la dotación de plazas de aparcamiento en terrenos destinados a dotaciones públicas por lo que, la cuantificación económica por incumplimiento de la cesión de suelo para aparcamientos por imposibilidad física de su materialización, se ajustará a lo establecido en el artículo 3 del Decreto 105/2008, de 3 de Junio, de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, del Suelo y Urbanismo, se establecerá en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución, y estará referido al cálculo del levantamiento de la carga dotacional, que como quiera el incumplimiento es parcial, el importe será proporcional al porcentaje de dicho incumplimiento, teniendo en cuenta que:

- a) A los efectos de este cálculo, el incumplimiento del estándar del artículo 79.2.b, de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, tiene un peso relativo en cuanto a las reservas constitutivas de la carga dotacional del 30 %.
- b) A su vez, el incumplimiento del estándar del artículo 79.2.b, de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, solo se refiere a la dotación de aparcamientos en terrenos destinados a dotaciones públicas (ya que se cumple la reserva de parcelas de titularidad privada), que tiene un peso relativo en cuanto a la reserva de esta carga dotacional del 30 % (de las 480 parcelas de aparcamiento que hay que dotar, el 30 % son en terrenos destinados a dotaciones públicas).
- c) El importe de la indemnización sustitutoria se calculará en función del 5 % del valor del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada de la Unidad de Ejecución.

A tales efectos, se valorará el incremento de la edificabilidad urbanística ponderada por el método residual estático, a tenor de los criterios recogidos en la Orden ECO 85/2003, sobre Normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos.

El levantamiento de esta carga dotacional deberá recogerse en el Proyecto de Reparcelación, y tendrá el carácter de carga reparcelatoria que figurará en el saldo acreedor de la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, por lo que, sin perjuicio de que los solares resultantes quedarán afectos al pago de dicha indemnización sustitutoria, una vez se haya aprobado definitivamente el citado instrumento de gestión urbanística, su importe habrá de ser liquidado en el plazo que determine la Administración actuante cuando se proceda a la liquidación del Proyecto.

### **8.7 Justificación cumplimiento dotación equipamientos privados.**

En cumplimiento de la dotación de equipamientos privados de la red de sistemas locales, según dispone el artículo 79.2 de la Ley 2/2006, se ha de prever un metro cuadrado de superficie de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas.

En este sentido la modificación prevé una reserva de **959,39 m<sup>2</sup>** que cumple justo con el requerimiento de la norma antes citada.

## **8.8 Justificación cumplimiento dotación arboles**

En cumplimiento de las exigencias derivadas de lo establecido en el artículo 79 de la vigente ley 2/2006 de 30 de junio. El presente expediente ha de prever la plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda. La ordenación prevé como mínimo **245** árboles dentro del ámbito, coincidente con el número máximo de viviendas.

En cualquier caso se prevé la reposición de los árboles que se pudieran ver afectados por la urbanización, así como una redensificación del arbolado del talud existente en el frente de parcela de cara a conformar un cinturón verde que rodee la ordenación. Esta redensificación se hará obviamente previa autorización del propietario de la parcela.

RESUMEN JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES MÍNIMOS LEGALES				
area actuación integrada				19486,73
unidad de ejecución nº33				13035,13
superficie edificable				23984,64
superficie residencial				22267,48
ESTANDAR	RESERVA LEGAL	SUPERFICIE LEGAL	SUPERFICIE PROPUESTA	CUMPLIMIENTO
S.G.E.L (1)	sup.residencial/25 x 5 + 9536,03(reposición)	13989,53	14000,00	13989,53<14000 -->cumple (en Ategorri)
RED DE SISTEMAS LOCALES (2)	sup.edificable/25 x 10	9593,86	9840,53	9593,86<9840,53 -->cumple
S.L.Espacios Libres (3)	>15% de sup. Unidad de Ejecución	1955,27	9653,92	1955,27<9653,92 -->cumple
vivienda régimen protección pública (4)	60,70% de la sup. Residencial	13515,80	13515,80	13515,80=13515,80 -->cumple
alojamiento dotacional (5)	sup.residencial/100 x 1,5	334,01	357,14	334,01<357,14 -->cumple
aparcamientos privados (6)	sup.edificable/25 x 0,35	336	440,00	336<440-->cumple
aparcamientos publicos (6)	sup.edificable/25 x 0,15	144	0,00	Se monetariza-->cumple
dotacion equipamiento privado (7)	sup.edificable/25 x 1	959,39	959,39	cumple
árboles (8)	1 arbol x vivienda	242,00	242,00	cumple

(1).- Artículo 78.1 y 2 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, del Suelo y Urbanismo, en relación con el párrafo tercero del artículo 105: La ordenación estructural de los planes generales de ordenación urbana deberá destinar a dotaciones públicas de la red de espacios libres para el uso de zonas verdes y parques urbanos una superficie de suelo no inferior a **cinco metros cuadrados por habitante** previsto en el planeamiento, incluida la superficie ya existente. A los solos efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se establece la correlación de un habitante por 25 metros cuadrados de superficie construida destinada al uso de vivienda en suelo urbano y urbanizable. En particular, el planeamiento general que se modifica deberá disponer en el propio ámbito de la modificación de una dotación suficiente de sistema general de zonas verdes y espacios libres para garantizar, tras el incremento de la edificabilidad urbanística propuesta, el estándar dotacional previsto en el apartado anterior. Si no fuese materialmente posible o no resultase adecuado para la ordenación prevista, se deberá completar la dotación citada ampliando los ámbitos ya calificados por el plan general como sistema general de espacios libres o configurando nuevos ámbitos con esa calificación y una superficie adecuada, cuya cuantía, al menos, compense el déficit existente. Se da también cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 5.1.a) del Decreto 123/2012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos. De cualquier forma, respecto a lo previsto en el artículo 5.3 del Decreto 123/2012, de 3 de Julio, resulta innecesario establecer mecanismos para la obtención y/o financiación de estos suelos calificados como sistema general de espacios libres y zonas verdes con cargo a la actuación integrada, dado que se trata de fincas que son de titularidad municipal.

(2).- Artículo 17 del Decreto 105/2008, de 3 de Junio, de Medidas urgentes, en relación con el artículo 79.2.a) de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, del Suelo y Urbanismo: La ordenación pormenorizada de áreas de suelo urbano no consolidado cuyo uso predominante sea el residencial y cuyo desarrollo se prevea mediante actuaciones integradas deberá establecer para dotaciones locales y con carácter de mínimas las reservas de terrenos establecidas en el artículo 79.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. La ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el residencial deberá establecer, con el carácter de mínimas, las reservas de terrenos siguientes: Para dotaciones públicas de la red de sistemas locales: **10 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas.** Se da también cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 6.1.b) del Decreto 123/2012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos.

(3).- Artículo 79.2.a) de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, del Suelo y Urbanismo: La superficie de la reserva destinada a zonas verdes y espacios libres no será, en ningún caso, inferior al 15% de la superficie total del sector, sin computar en dicha superficie los sistemas generales incluidos en el sector. En este caso, la superficie de la Unidad de Ejecución es de 13.035,13 m<sup>2</sup>, de los que 9.840,53 m<sup>2</sup> son espacios verdes y/o libres:

$$13.035,13 \text{ m}^2 \times 15 \% = 1.955,27 \text{ m}^2 \text{ La superficie de zonas verdes es de } 9.840,53 \text{ m}^2 \text{ mayor que } 1.955,27 \text{ m}^2$$

Se da también cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 6.1.a) del Decreto 123/2012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos.

(4) Artículo 80.2 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, del Suelo y Urbanismo con la salvedad prevista en el artículo 36.3.a) del Decreto 105/2008, de 3 de Junio, de Medidas urgentes: En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el **40% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área.** Este porcentaje 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, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado. La edificabilidad urbanística admitida para las viviendas de protección oficial de régimen tasado podrá ser sustituida por viviendas tasadas municipales en los términos establecidos en la disposición adicional octava. Todas las alteraciones de planeamiento urbanístico, cualquiera que fuera su forma de instrumentación, que tengan por objeto la reclasificación de terrenos a la clase de urbanos con uso predominante residencial deberán respetar las siguientes reglas: **Si la clasificación urbanística previa total o parcial de ese suelo fuera la de suelo no urbanizable, el estándar a aplicar a dicha superficie de suelo reclasificado será la correspondiente al suelo urbanizable.** En cada sector suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado. La edificabilidad urbanística admitida para las viviendas de protección oficial de régimen tasado podrá ser sustituida por viviendas tasadas municipales en los términos establecidos en la disposición adicional octava.

(5) Artículo 81 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, del Suelo y Urbanismo: El planeamiento urbanístico de municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes deberá 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 o, en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento, o, en su caso, un porcentaje que dé lugar, al menos, a dos parcelas independientes. Se da también cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 5.1.b) del Decreto 123/2012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos.

(6) Artículo 17 del Decreto 105/2008, de 3 de Junio, de Medidas urgentes, en relación con el artículo 79.2.b) de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, del Suelo y Urbanismo: La ordenación pormenorizada de áreas de suelo urbano no consolidado cuyo uso predominante sea el residencial y cuyo desarrollo se prevea mediante actuaciones integradas deberá establecer para dotaciones locales y con carácter de mínimas las reservas de terrenos establecidas en el artículo 79.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas en parcelas de titularidad privada, y 0,15 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo, computado de igual modo, en terrenos destinados a dotaciones públicas. Con carácter reglamentario se establecerán las características de dichos aparcamientos de las dotaciones públicas:

- Parcelas de titularidad privada. Se cumple con 440 plazas. Se da también cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 6.1.c) del Decreto 123/2012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos.

- Parcelas de titularidad pública, aplicación del artículo 17.5 del Decreto 105/2008, de 3 de Junio, de Medidas urgentes En el supuesto de imposibilidad física total o parcial de su materialización en el ámbito, el planeamiento, motivadamente, podrá prever bien compensar económica

dicho incumplimiento en la forma y con los efectos regulados en el artículo 3 del presente Decreto. De cualquier forma, este requisito ha quedado sin efecto con la aprobación del Decreto 123/2012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos.

(7) Artículo 17 del Decreto 105/2008, de 3 de Junio, de Medidas urgentes, en relación con el artículo 79.2.c) de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, del Suelo y Urbanismo: La ordenación pormenorizada de áreas de suelo urbano no consolidado cuyo uso predominante sea el residencial y cuyo desarrollo se prevea mediante actuaciones integradas deberá establecer para dotaciones locales y con carácter de mínimas las reservas de terrenos establecidas en el artículo 79.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Para equipamientos privados de la red de sistemas locales: un metro cuadrado de superficie de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas.

(8) Artículo 17 del Decreto 105/2008, de 3 de Junio, de Medidas urgentes, en relación con el artículo 79.2.d) de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, del Suelo y Urbanismo: La ordenación pormenorizada de áreas de suelo urbano no consolidado cuyo uso predominante sea el residencial y cuyo desarrollo se prevea mediante actuaciones integradas deberá establecer para dotaciones locales y con carácter de mínimas las reservas de terrenos establecidas en el artículo 79.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Para vegetación: plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial y por cada incremento de cien metros cuadrados de construcción en suelo industrial o terciario dentro del correspondiente ámbito objeto de incremento de edificabilidad urbanística. Este estándar para vegetación será aplicable igualmente al suelo urbano. Se da también cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 6.1.d) del Decreto 123/2012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos.

## **8.9 Implicaciones de Orden Medioambiental**

### **1.- Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental**

La iniciativa de reclasificación urbanística que a través de la presente Modificación Puntual se plantea afecta a suelos que conforme al régimen derivado de las vigentes Normas Subsidiarias están clasificados como no urbanizables, así ocurre en relación con las superficies destinadas actualmente a sistema general de espacios libres localizadas en el frente del ámbito, en colindancia con la carretera de acceso del Barrio de Astrabudua, parte de las cuales pasan a integrar la nueva área de suelo urbano residencial, si bien con una calificación pormenorizada de sistema local de espacios libres.

Del mismo modo se afecta a suelos no urbanizables situados en el barrio de Landatxo que se integran por efecto de la Modificación Puntual en el sistema general de espacios libres.

Por tal motivo, y aun cuando los cambios planteados respecto de estas superficies se limitan a su consideración formal desde el punto de vista urbanístico y no suponen, por tanto, implicaciones de orden medioambiental significativas por cuanto se trata de suelos que no acogerán propiamente procesos de urbanización o edificatorios, manteniendo un destino de espacio libre no transformado, se hace necesario, no obstante, la tramitación del procedimiento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental en aplicación de las previsiones contenidas en el art. 4 del *Decreto 211/2012 de 16 de octubre*, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas y en la Ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En cumplimiento de estas exigencias, la presente Modificación Puntual incorpora e integra el correspondiente Estudio de Evaluación Conjunta según documento técnico elaborado por la empresa de Ingeniería Medioambiental BASOINSA S.L., en el que conforme a las previsiones legales se identifican, describen y evalúan de manera apropiada las repercusiones medioambientales de la aplicación del plan. Dicho estudio deberá ser objeto de los correspondientes informes de impacto ambiental por parte del órgano medioambiental competente, y se someterá a los mismos trámites que la Modificación Puntual.

Con fecha 19 de diciembre de 2007, se dio inicio al procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental en relación con esta Modificación de las Normas Subsidiarias.

Tal y como recoge el artículo 9 de la ley 9/2006, de 28 de abril, se llevó a cabo el trámite de identificación y consulta a las Administraciones públicas afectadas, y al público interesado. Así, la documentación relativa al expediente se puso a disposición del público interesado, tanto en la sede de la Viceconsejería de Medio Ambiente, como en la página web del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. En dicho periodo nadie se acreditó como público interesado. Asimismo la Viceconsejería de Medio Ambiente realizó consultas a los siguientes organismos:

- Dirección de Desarrollo Rural y Litoral del Gobierno Vasco.
- Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco.
- Dirección de Atención de Emergencias del Gobierno Vasco.
- Agencia Vasca del Agua.
- Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental del Gobierno Vasco.
- Dirección de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.
- Dirección de Calidad Ambiental del Gobierno Vasco.
- Dirección de Salud Pública del Gobierno Vasco.
- Dirección General de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Bizkaia.
- Dirección General de Cultura de la Diputación Foral de Bizkaia.
- Dirección General de Montes y Espacios Naturales de la Diputación Foral de Bizkaia.
- Dirección General de Urbanismo de la Diputación Foral de Bizkaia.
- Dirección General de Agricultura y Ganadería de la Diputación Foral de Bizkaia.
- Dirección General de Costas. Ministerio de Medio Ambiente.

Posteriormente, la Viceconsejería de Medio Ambiente formuló, mediante Resolución con fecha de 2 de febrero de 2011, el documento de referencia para la Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de la “Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Erandio referida al área “Kössler” en Astrabudua”.

En cumplimiento del artículo 17 del Decreto 183/2003, el Ayuntamiento de Erandio, mediante escrito del día 23 de febrero de 2011, solicitó a la Viceconsejería de Medio Ambiente, la emisión del Informe Preliminar de Impacto Ambiental relativo a la citada Modificación. Dicho informe fue emitido mediante Resolución de 18 de marzo de 2011.

Finalmente, el informe definitivo de impacto Ambiental de la presente Modificación Puntual fue emitido por Resolución de Viceconsejería de Medio Ambiente de 3 de septiembre de 2012.

## 2.- Declaración de Calidad del Suelo

La propuesta de Modificación Puntual que se plantea supone la recalificación de terrenos incluidos en el Inventario de Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo elaborado en su día por la Sociedad Pública de Gestión ambiental IHOBE, por lo que de conformidad con lo señalado en el artículo 17.1 letra d) de la Ley 1/2005 de 4 de febrero para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo, con anterioridad a la aprobación definitiva de la

Modificación deberá emitirse por parte del órgano medioambiental correspondiente declaración de calidad del suelo, previa solicitud por parte del Ayuntamiento.

A fin de fundamentar dicha petición se ha procedido por la Ingeniería Medioambiental BASOINSA S.L. a la elaboración de un estudio de investigación de la calidad del suelo y caracterización de los materiales a excavar, fechado en febrero de 2007, oportunamente aportado ante la Administración municipal.

Mendibai Promociones Inmobiliarias S.L. solicitó ante el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco el inicio del expediente para la declaración de calidad del suelo incluido en el ámbito de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aportando el *informe sobre la investigación exploratoria de la calidad del suelo* y el *informe de respuesta a la valoración de la investigación exploratoria de la calidad del suelo* redactados por BASOINSA, S.L.

Tras la revisión de la documentación, con fecha 26 de febrero de 2009, se emitió informe de valoración en el que se requería la presentación de un *estudio de investigación de la ruina industrial*.

En cumplimiento de lo anterior, se presentaron *Proyecto Técnico de derribo de la nave industrial* y *Estudio histórico y Estudio de ruina*, de forma que, con fecha 11 de marzo de 2011, se autorizó la gestión de la totalidad de los residuos existentes y la retirada por medios mecánicos de la contaminación detectada en el edificio.

Con fecha 27 de diciembre de 2012, la Viceconsejería de Medio Ambiente, dictó la propuesta de resolución por la que se autoriza la excavación selectiva de materiales con presencia de contaminantes.

Por consiguiente, durante el curso de ejecución de las obras constructivas y urbanizadoras que se desarrollaran en el ámbito de la Modificación Puntual, deberán tenerse en cuenta las consideraciones que finalmente realicen el órgano medioambiental con motivo del procedimiento de declaración de calidad del suelo incoado, a la vista de la propuesta de resolución anteriormente indicada, y en particular, las siguientes:

- El Plan de Actuación deberá ejecutarse bajo la supervisión continua de los técnicos especialistas en suelos contaminados previstos en el Plan de Excavación presentado.
- Previamente a la excavación de los suelos, deberá llevarse a cabo la gestión de la totalidad de los residuos existentes en el emplazamiento, y con carácter previo a ello, deberá remitirse al órgano medioambiental información respecto a los resultados de las analíticas realizadas y respecto al destino concreto previsto para los mismos.
- Tras la finalización de la excavación selectiva se deberá llevar a cabo la campaña de caracterización de la calidad del suelo.
- Al finalizar los trabajos de excavación y control ambiental, se presentará ante la Dirección de Calidad Ambiental un informe final descriptivo de todos los trabajos ejecutados en la parcela.
- Una vez verificados por la Viceconsejería de Medio Ambiente los resultados de la campaña de caracterización de la calidad del suelo remanente, y comprobada la correcta

gestión de los materiales excavados, se emitirá la declaración de calidad del suelo correspondiente al emplazamiento objeto de la modificación puntual.

#### **8.10.- Programa de Participación Ciudadana**

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, viene complementada con un Programa de participación ciudadana.- Se trata de un documento en el que se establecen los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de planificación. Entre estos mecanismos figurarán: sesiones abiertas al público explicativas de la modificación (con infografías, presencia del equipo redactor para resolver dudas, elaboración de un tríptico donde se contemplen las obras a ejecutar, etc...), material divulgativo para facilitar la difusión y comprensión de la modificación.



### 8.11 Tabla resumen de la propuesta contrastada con situación de partida.

COMPARATIVA SITUACION INICIAL Y MODIFICADA DENTRO DEL AREA DE ACTUACION INTEGRADA		
	SITUACION INICIAL	SITUACION MODIFICADA
<b>1 CLASIFICACION</b>		
SUPERFICIE AREA INTEGRADA	19486,73	19486,73
UNIDAD CON APROVECHAMIENTO	13035,13	13035,13
SUELO URBANO	5326,72	13035,13
SUELO NO URBANIZABLE	7708,41	0
<b>2 CALIFICACION</b>		
SUELO URBANO RESIDENCIAL	2110,05	3194,6
SUELO URBANO MIXTO	3713,39	0
SISTEMA GENERAL RED VIARIA	927,49	3137,45
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	9536,03	0
SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES	3199,77	13154,68
	19486,73	19486,73
<b>3 ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>		
Nº DE PARCELAS	2	5
Nº EDIFICIOS	1	4
OCUPACIÓN EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	3631,79	2837,46
OCUPACIÓN ALOJAMIENTO DOTACIONAL	0	357,14
SUPERFICIE SUELO LIBRE	15854,94	16649,27
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	6990,63	23984,74
SUPERFICIE INDUSTRIAL	6990,63	0,00
SUPERFICIE RESIDENCIAL	0	22267,48
Nº DE VIVIENDAS	0	245
Nº DE APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE	59	59
Nº DE APARCAMIENTOS EN SOTANOS	0	440
SUPERFICIE EQUIPAMIENTO PRIVADO	0	959,39
SUPERFICIE COMERCIAL	0	757,77
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	9536,03	14000 (en Landatxo)
RED DE SISTEMA LOCAL	3199,77	13154,68
SUPERFICIE ESPACIOS VERDES	3199,77	5568,74

## **8.12.- Estudio de la viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística.**

El artículo 31.1.e) 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, exige la incorporación de un estudio económico-financiero de la actuación urbanística.

En este caso, la actuación urbanística se llevará a cabo por la iniciativa privada, a la sazón propietaria de los terrenos con aprovechamiento urbanístico, lo que supone una garantía de la viabilidad económica de la operación. Por otro lado, la intención de la promotora privada que llevará a término la incorporación de estos suelos al proceso de urbanización y edificación, consiste en abordar la actuación conjuntamente con una empresa constructora y urbanizadora que, como contrapartida por la cesión de las parcelas destinadas a la construcción de viviendas de VPO, ejecutará a su costa y expensas las obras de urbanización, esto es, llevará a cabo las siguientes actuaciones:

- Ejecutar con ocasión del desarrollo de la Unidad de Ejecución residencial, las **obras de urbanización** exteriores a la misma que resulten precisas para garantizar la correcta inserción de la actuación prevista en la malla urbana del Barrio de Astrabudua, de conformidad con los criterios que al respecto se señalen por los Servicios Técnicos municipales, de forma que el Proyecto de Urbanización integrará la definición, tanto de las obras propias del ámbito, como de las exteriores incluidas en el Área de Actuación Integrada objeto de la Modificación Puntual y referidas como mínimo a los siguientes espacios: calle Madaripe, nueva rotonda de enlace con las calles Mezo, Aldaieta y Atxutegi y reurbanización de las zonas verdes del Área de Actuación nº 9-B. Con ocasión de estas actuaciones exteriores se preverá la implantación sobre los suelos destinados a espacios libres de una zona de juegos de carácter singular y diferenciado, en conjunción con los niveles de calidad programados para la actuación edificatoria, que conjugue elementos para su uso por jóvenes de distintas edades y dote a los espacios urbanos de nueva creación de un atractivo especial.
- Ejecutar una **pasarela peatonal**, para configurar un paso superior sobre la Variante de Astrabudua –a tenor del Proyecto constructivo de la Fase II aprobado por la Diputación Foral de Bizkaia-, conectando la Estación del Ferrocarril Metropolitano con la trama urbana de Astrabudua a través de un itinerario peatonal. Las características, el diseño y el concreto emplazamiento de esta instalación serán cuestiones que en todo caso deberán contar con el visto bueno de la Administración municipal.

Esta intervención de una empresa constructora-urbanizadora garantiza, no solo la ejecución de la urbanización, sino también la construcción de las viviendas de VPO, de suerte que la operación es viable desde un punto de vista económico-financiero. Este acuerdo con una empresa constructora-urbanizadora se fundamentará en las siguientes bases:

1.- La empresa constructora-urbanizadora asumirá el compromiso de ejecutar las obras de urbanización de la U.E. nº 31 KOSSLER, de conformidad con las determinaciones del Proyecto de Urbanización que se redacte al efecto, incluyendo la ejecución de la pasarela peatonal y área de juegos infantiles y zona de esparcimiento.

2.- La empresa constructora-urbanizadora asumirá el compromiso de ejecutar las plantas de sótano destinadas para la guardería y aparcamiento de vehículos y locales comerciales, de conformidad con el Proyecto Técnico Complementario que se redacte.

3.- El pago de dichas obras de urbanización y construcción se llevarán a cabo mediante la dación en pago del solar o solares edificables destinados a la construcción de viviendas de protección oficial, y mediante el abono en metálico de la diferencia que resulte entre el presupuesto de ejecución por contrata de las obras anteriormente aludidas, y el valor de tasación asignado al solar antes explicitado.

4.- La empresa constructora-urbanizadora asumirá el compromiso de promover y construir el solar o solares destinados a la construcción de viviendas de protección oficial, así como de proceder a su comercialización y venta en los términos convenidos con el Ayuntamiento de Erandio, conforme a lo acordado en la Estipulación Séptima en el Convenio Urbanístico suscrito con la propiedad.

### **8.13.- Memoria de sostenibilidad económica.**

El artículo 31.1.e) 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, exige la incorporación de un Memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como el impacto de la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

Surge esta necesidad de la Memoria de sostenibilidad económica, como consecuencia del Principio del desarrollo sostenible, concepto que el artículo 3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, lo establece como mecanismo para evitar, entre otros objetivos, que el desorden o la dispersión del crecimiento de las ciudades provoque una ineficiencia económica por los elevados costes económicos, que implique la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras que genera la actuación urbana, o por el aumento en la prestación de los servicios. Debe igualmente incardinarse el documento en cuanto, a su finalidad en el Principio de subordinación al interés público que el artículo 4 del citado texto legal garantiza. Así el apartado 3.b) del referido artículo, concreta el interés público de la ordenación urbanística al garantizar: *“El derecho de todas las personas a un desarrollo económico equilibrado, para lo cual las administraciones públicas, podrán destinar suelo a la implantación de actividades económicas de fomento o interés público”*.

Para determinar el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas es preciso recordar que la Modificación Puntual se redacta sobre un área de suelo urbano no consolidado, perfectamente insertada en la red o malla urbana del barrio de Astrabudua, que comunica este popular enclave de Erandio con la líneas del Ferrocarril Metroplitano de Bilbao.

Las acciones diseñadas, en el caso de actuaciones de nueva urbanización (suelo urbano consolidado) conllevan el coste del impacto y mantenimiento de las infraestructuras que se implantan, y en el caso de actuaciones de urbanización consistentes en la reforma o renovación de los elementos urbanos (conexiones a los sistemas generales e infraestructuras existentes), implica el gasto de la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios.

Tanto en lo que se refiere a las actuaciones de nueva urbanización, como en lo que atañe la conexión de las zonas urbanizadas a los sistemas generales de servicios urbanos, (red de abastecimiento de agua, red de suministro de energía eléctrica, red de suministro de energía eléctrica, red de saneamiento, y el resto de servicios en los que deba incluirse la canalización, distribución e instalación), son los propietarios de suelo los que se encargan de financiar tales acciones. Será la promotora privada la que, mediante el acuerdo que alcanzará con una empresa constructora-urbanizadora, llevará a cabo la urbanización completa de la Unidad de Ejecución.

En general los Ayuntamientos deben intervenir en los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios que se han puesto en marcha en dichas zonas urbanizadas, los cuales se enumeran a continuación:

- Servicios de abastecimiento de aguas
- Servicios de evacuación de aguas
- Servicio de alumbrado
- Servicio de jardines
- Servicio de mantenimiento de vías y limpieza viarias
- Servicios de recogida de basura
- Servicio de transportes
- Servicios resultantes de las zonas de equipamientos públicos de carácter local

Se prevé que al tratarse de una urbanización privada, los gastos señalados se sufragarán por la iniciativa privada. Esto generalmente será posible para todos los servicios señalados, excepto los de:

- Servicio de abastecimiento de aguas
- Servicios de recogida de basura
- Servicio de transporte

Estos servicios se sufragarán con las tasas municipales correspondientes y con el costo de adquisición del billete. El Servicio de transporte sería prestado por el Consorcio de Transportes de Bizkaia. En consecuencia, el mantenimiento de estos servicios responderá al principio de equivalencia en la fijación de las tasas correspondientes, por lo que no habrá incidencia negativa en los criterios de sostenibilidad de los recursos económicos y medios necesarios para la prestación de los servicios básicos.

Una vez que se han descrito las actuaciones a realizar, se procede a valorar el impacto que éstas generan sobre las Haciendas Públicas afectadas. El análisis que se ha realizado, se apoya en la hipótesis de que las actuaciones planificadas generan un crecimiento que provoca un incremento de población, difícilmente cuantificable. En base a ello, el análisis de viabilidad a largo plazo de la propuesta depende fundamentalmente de estudiar el nivel de gastos e ingresos que generan los

sucesivos incrementos en el número de habitantes y puestos de trabajo como consecuencia de las nuevas infraestructuras y servicios ofrecidos en el municipio.

De este modo, se entiende una valoración económica en la que no han de tenerse en cuenta tanto los tiempos en los que se efectúan las actuaciones, sino el hecho de que la realización del compendio de todas las actividades planificadas, genera el crecimiento sucesivo de los municipios de forma equilibrada cada año.

Todo ello, con independencia de los beneficios urbanísticos obtenidos desde la aplicación de la legislación que se concretan en:

Cesión al uso público de los espacios libres, dotaciones, etc. lo que supone un incremento del patrimonio de suelo público.

Cesión al Ayuntamiento de la parcela destinada a la construcción de viviendas protegidas de régimen tasado (48 viviendas), lo que supone un evidente ahorro inversionista de las Haciendas Públicas en el ejercicio de la política de vivienda fundamentalmente.

En consecuencia, el Ayuntamiento de Erandio recibirá una serie de ingresos variables en razón a los conceptos siguientes:

#### Impuestos Directos:

Impuestos sobre bienes inmuebles, impuestos vehículos tracción mecánica e impuesto sobre incremento del valor del terreno.

Impuestos sobre actividades económicas

#### Impuestos indirectos:

Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras (cifrados anteriormente)

Tasas y otros ingresos, como es el caso de las contribuciones especiales, precios públicos, reintegros, multas, etc.

Transferencias corrientes, como puede ser la participación en tributos.

Etc.

A la vista de lo señalado, y a través de las valoraciones ajustadas al presupuesto municipal, el Ayuntamiento de Erandio puede establecer numéricamente los niveles de ingresos y gastos que son consecuencia directa de la puesta en marcha de las actuaciones de la Modificación Puntual, y cuyo balance es positivo en razón al aumento de población que producirá el crecimiento sostenible, al incremento de los ingresos tributarios y a la obtención de un importante patrimonio de suelo.

## **9.-PROGRAMACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 33 DE ASTRABUDUA.**

### **PRIMERA FASE: PLANEAMIENTO (\*)**

(\*) A partir del acuerdo de aprobación inicial de la Modificación Puntual adoptado por el pleno de 16 de Mayo de 2011.

- Aprobación definitiva de la Modificación Puntual	
Exposición pública del expediente para alegaciones	3 meses
Aprobación provisional	2 meses
Informe de Comisión de Ordenación del Territorio	6 meses
Aprobación definitiva	1 meses
- Aprobación Programa de Actuación Urbanizadora	
Aprobación inicial	1 meses
Exposición pública	1 meses
Aprobación definitiva	2 meses

### **SEGUNDA FASE: GESTION**

- Constitución de la Junta de Concertación	
Formulación y aprobación de Convenio de Concertación	3 meses
Constitución de la Junta	2 meses
Inscripción de la Junta en el Registro de AI Urbanístico	1 meses
- Aprobación del Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	
Aprobación por la Junta de Concertación	2 meses
Información pública para alegaciones	1 meses
Aprobación definitiva por el Ayuntamiento	1 meses

### **TERCERA FASE: EJECUCION OBRAS DE EDIFICACION y URBANIZACION**

Primera fase obras de Urbanización	18 meses
Resto de Obras Urbanización y Edificación	36 meses

Se contemplará la formulación de un único Proyecto de Urbanización que definirá las obras de urbanización a ejecutar para la totalidad de la actuación integrada, incluyendo también las intervenciones referidas a suelos de titularidad municipal situados sobre espacios privados. Todo ello con independencia de que los proyectos edificatorios referidos a estos últimos contemplen también las previsiones oportunas, dada la necesidad de ejecución conjunta.

Así mismo se realizará la definición de las obras a ejecutar fuera del ámbito para la mejora del itinerario peatonal desde la calle Etxegorri, incluyendo las necesarias actuaciones respecto de los suelos de titularidad foral próximos a la rotonda y de los espacios libres de protección viaria también forales, previo acuerdo al respecto con el Departamento de Obras Públicas. Se preverá la mejora de las condiciones de accesibilidad a lo largo de todo trayecto hasta la plataforma superior de acceso a la estación del Metro, mediante un recorrido con anchura libre no inferior a 4,00 m, y pendiente no superior al 6%, incluyendo la pasarela sobre la BI-647.

El Proyecto de Urbanización deberá ajustar sus especificaciones a lo establecido en la Ley 20/1997 de 4 de Diciembre para la promoción de la Accesibilidad de Presidencia del Gobierno Vasco y las Normas Técnicas del Decreto 68/2000 del Dpto. de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco o normativa que lo sustituya.

En el Proyecto de Urbanización la elección del tipo de mobiliario, bancos, juegos infantiles, fuentes, papeleras, contenedores de RSU, sistemas de iluminación y/o de riego, etc, se fijará por el Ayuntamiento en base a criterios de calidad, eficiencia y economía de mantenimiento. Además, deberá incorporar un estudio complementario Paisajístico y de Jardinería para el tratamiento de los espacios libres y su adecuada integración. Las características básicas del mismo en cuanto a contenido y alcance serán establecidas en el Programa de Actuación Urbanizadora.

## **10.-Estudio Económico-Financiero**

El Artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de Junio, refiriéndose a al impacto de las actuaciones de urbanización, exige que la documentación de planes de ordenación urbanística, contemple un Estudio económico Financiero de la actuación urbanística, y una Memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como el impacto de la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

A tal efecto, se ha hecho un “Estudio Económico” sobre la viabilidad de esta operación, resultando que la misma es perfectamente asumible por la iniciativa privada, al haber un margen de beneficio para el Promotor, lo que sin duda alguna asegurará la capacidad de financiación de esta obra.

Este Estudio se resume en el presente Cuadro:

<b>DATOS ESTUDIO VIABILIDAD ECONOMICA</b>			
USOS	SUPS.	VALOR UNITARIO COSTES	VALOR UNITARIO VENTA
viviendas libres	8751,7	1.215,00	2.800,00
viviendas VPO	9062,3	945,00	1.380,84
viviendas tasadas	4453,5	0,00	0,00
superficie comercial	1717,2	405,00	1.200,00
trasteros libres	1309,5	405,00	651,72
trasteros VPO	1296,0	405,00	651,72
trasteros tasadas	648,0	405,00	651,72
garaje libres	5460,0	405,00	651,72
garaje VPO	2880,0	405,00	651,72
garaje tasadas	540,0	405,00	651,72
Urbanización	10197,7	3.488.067,82	
<b>TOTAL COSTES CONSTRUCCION</b>		<b>28.294.749,82 €</b>	
<b>TOTAL VALOR EN VENTA</b>			<b>41.940.234,61 €</b>

De este cuadro se deduce que, con estos valores totales de construcción y venta, aplicando unos porcentajes razonables para el valor de coste del suelo de entre 20% a 25% sobre el valor en venta, arroja un margen de beneficio de entre el 15% a 9% respectivamente. Estos datos demuestran la viabilidad económica de la operación.