

## **II.- NORMAS URBANÍSTICAS**

# **NORMAS URBANÍSTICAS**

## **TÍTULO PRELIMINAR**

### **DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PROYECTO**

Artículo 0.1.	Objeto. Ámbito de intervención .....
Artículo 0.2.	Marco normativo del proyecto .....
Artículo 0.3.	Entrada en vigor y condiciones de vigencia .....
Artículo 0.4.	Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos .....

## **TÍTULO PRIMERO**

### **RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

#### **CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN CALIFICACIÓN GLOBAL Y PORMENORIZADA**

Artículo 1.1.1.	Formulación del régimen de “calificación global” aplicable en el Área “Kösler”
-----------------	--

#### **CAPITULO 1.2 RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO**

Artículo 1.2.1.	Régimen de desarrollo del planeamiento
Artículo 1.2.2.	Edificios, instalaciones y usos "fuera de ordenación"
Artículo 1.2.3.	Régimen de Ejecución de la Ordenación Urbanística
Artículo 1.2.4.	Condiciones de parcelación.
Artículo 1.2.5.	Servidumbres

## **TÍTULO SEGUNDO**

### **ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN LAS “PARCELAS EDIFICABLES”**

## **TÍTULO PRELIMINAR**

### **DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PROYECTO**

#### **Artículo 0.1. Objeto. Ámbito de intervención**

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Erandio tiene por objeto la previsión de un nuevo régimen urbanístico en relación con los suelos ocupados por las antiguas instalaciones de la empresa “Kössler” en Astrabudua y superficies colindantes delimitadas en la documentación gráfica que configuran un área de suelo urbano no consolidado con uso global residencial.

Así mismo el expediente implica la alteración del régimen urbanístico de una parcela de terreno de 14.000,00 m<sup>2</sup> localizada en la ladera de Luis Landetxo que pasa a formar parte de la red de sistemas generales de espacios libres y que también se delimita en la documentación gráfica.

#### **Artículo 0.2. Marco normativo del proyecto**

1. Las determinaciones de las Normas Subsidiarias de carácter genérico, no aplicables de forma específica al Área “Kössler”, mantienen en todo caso su vigencia en dicha Área, y, configuran el marco normativo al que, como desarrollo y materialización de la vigente legislación urbanística para el Término Municipal de Erandio, se remite el presente Proyecto.

Las “condiciones de edificación” establecidas para las diferentes tipologías de “calificación pormenorizada” en el presente Proyecto –“*Capítulo 1.2*” y *otras disposiciones del presente Documento*”- prevalecerán sobre las disposiciones del “**Título 2.2.2 Ordenanza general**” del “**Capítulo 2.2. Ordenanzas de edificación en suelo urbano**” de las citadas “Normas Subsidiarias”, las cuales se aplicarán, exclusivamente, con carácter subsidiario.

#### **Artículo 0.3. Entrada en vigor y condiciones de vigencia**

1. El presente documento entrará en vigor una vez “aprobado definitivamente” y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.
2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del documento no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

#### **Artículo 0.4. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos**

1. Documentos constitutivos del proyecto

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

- \* **DOCUMENTO "I. MEMORIA"**
- \* **DOCUMENTO "II. NORMAS URBANÍSTICAS"**
- \* **DOCUMENTO "III. PLANOS"**

2. Carácter normativo de los documentos

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los *documentos "II. Normas Urbanísticas"* y los "planos" expresamente definidos como tales del documento *"III. Planos"* los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

3. Discordancias entre documentos

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

### **TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

#### **CAPITULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN GLOBAL Y PORMENORIZADA**

##### **Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de calificación global y pormenorizada aplicable en el Área "Kösler"**

1. El *Área "Kösler"* como ámbito afectado por la propuesta de Modificación Puntual queda clasificado como suelo urbano y se adscribe a la categoría de suelo urbano no consolidado. Su uso global o característico es el residencial.
2. Dicha área queda sometida al régimen de calificación pormenorizada resultante de la zonificación establecida y que se refleja expresamente en los planos de calificación del suelo y resto de la documentación gráfica.

Estas determinaciones responden a la sistematización establecida en las vigentes Normas Subsidiarias, la cual se recoge en los planos designados bajo la denominación “*Minuta a*”, referente a la zona de Astrabudua, de su documentación.

3. En ese contexto, se diferencian en el Área las siguientes zonas de uso pormenorizado:

- \* ***RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE***
- \* ***RESIDENCIAL VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL***
- \* ***RESIDENCIAL VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE RÉGIMEN ESPECIAL***
- \* ***SISTEMAS LOCAL DE ESPACIOS LIBRES***
- \* ***SITEMA LOCAL VIARIO***
- \* ***ALOJAMIENTO DOTACIONAL***

4. El régimen de uso y edificación aplicable a las citadas zonas quedará definido por las determinaciones de carácter particular que se establecen en el presente documento y en lo no regulado expresamente, por las condiciones generales de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Erandio que se aplicarán con carácter subsidiario

## **CAPITULO 1.2 RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO**

### **Artículo 1.2.1 Régimen de desarrollo del planeamiento**

1. Se formula desde el presente documento la ordenación pormenorizada del área lo que habilitará la ejecución directa de sus previsiones, sin que resulte precisa la formulación de instrumentos de planeamiento para su ulterior desarrollo.
2. Será exigible, en todo caso, la redacción de un Estudio de Detalle en los siguientes supuestos:
  - Para alterar el número de plantas y alturas que se fijan respecto de cada uno de los bloques proyectados (también alturas parciales). En ningún caso se admitirá mediante esta figura una alteración que suponga incrementos sobre la altura o el número máximo de plantas del bloque fijado en la ficha correspondiente.
  - Para posibilitar que la edificación se pueda desarrollar fuera del área de movimiento establecida. En tal caso las superficies no ocupadas por la proyección en planta de los bloques, serán de 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 105/2008. Este Estudio de Detalle deberá formularse, en su caso, con carácter previo a la inscripción de las operaciones reparcelatorias.

En consecuencia se posibilita el otorgamiento de licencia directa siempre que la edificación proyectada se ajuste al número de plantas fijado para cada bloque desde el planeamiento general y se desarrolle dentro del área de movimiento según lo contemplado en el plano nº 25. Asimismo será de exigencia que con carácter previo al otorgamiento de las preceptivas licencias de edificación se deberá aportar informe justificativo sobre el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en relación con las citadas construcciones.

**Artículo 1.2.2. Edificios, instalaciones y usos "fuera de ordenación"**

1. Se declaran en situación de fuera de ordenación todos los edificios, instalaciones y usos existentes dentro del ámbito de actuación que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en el presente proyecto.

**Artículo 1.2.3. Régimen de Ejecución de la Ordenación Urbanística**

1. El Área Kossler se configura como actuación integrada en suelo urbano no consolidado cuyo desarrollo habrá de realizarse a través de una sola unidad de ejecución identificada inicialmente con el nº 33 y que aparece delimitada en la documentación gráfica. A dicha unidad se adscriben para su urbanización el resto de superficies de dominio público que conforman el área.
2. Se fija como sistema de actuación el de Concertación en régimen de ejecución privada, sin perjuicio de su posterior confirmación o modificación por el Programa de Actuación Urbanizadora.
3. Los principales parámetros de dicha unidad son los siguientes:

**UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 33 (AREA KOSSLER)**

- SUPERFICIE TOTAL:.....	13.035,13 m <sup>2</sup>
. Superficie con aprovechamiento.....	13.035,13 m <sup>2</sup>
. Superficie adscrita a efectos de urbanización .....	6.451,60 m <sup>2</sup>
- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:	
. Techo edificable máximo s/rasante: .....	23.984,64 m <sup>2</sup> c
. Edificabilidad bajo rasante.....	22.758 m <sup>2</sup> c
. Edificabilidad Residencial.....	22.267,48 m <sup>2</sup> c
. Vivienda Libre .....	8.751,68 m <sup>2</sup> c
. Vivienda VPO .....	9.062,30 m <sup>2</sup> c
. Vivienda Tasada Municipal Reg. Especial.....	4.453,70 m <sup>2</sup> c
. Edificabilidad Equipamiento Privado .....	959,39 m <sup>2</sup> c
. Edificabilidad Usos Complementarios al Residencial .....	757,77 m <sup>2</sup> c
. Edificabilidad alojamiento dotacional .....	2.142,84 m <sup>2</sup> c
- Sistema Local de Espacios Libres: .....	9.653,92 m <sup>2</sup>
- Sistema Local Viario.....	186,61 m <sup>2</sup>
- Parcela Alojamiento Dotacional .....	357,14 m <sup>2</sup>

- *Nº de viviendas (orientativo):* .....242
- *Nº mínimo plazas aparcamiento en parcela privada*.....336
- *Superficie de ocupación sobre rasante:*..... 3.194,60 m<sup>2</sup>
- *Superficie de ocupación bajo rasante:*..... 7.585,94 m<sup>2</sup>
- *Alturas máximas:* .....las definidas en planos
- *Reserva mínima de V.P.O. :*..... 40,70% de edificabilidad residencial
- *Reserva mínima VTM-RE:* ..... 20,00% de edificabilidad residencial

### **Régimen de la dotación pública del sistema local de espacios libres**

Las superficies destinadas a dar cumplimiento a la reserva dotacional de zonas verdes y espacios libres contempladas en la documentación gráfica podrán albergar bajo rasante un aprovechamiento lucrativo de titularidad privada a cuyo efecto se contempla desde la ordenación la previsión de dos espacios o superficies superpuestas con distinto uso urbanístico y diferente titularidad, de forma que la capa superior correspondiente a la rasante sería pública, con destino al uso de dotación local, mientras que el subsuelo sería privado, con un aprovechamiento urbanístico de garaje y locales comerciales.

La inscripción registral diferenciada de estos espacios se realizará a través del expediente de reparcelación con apoyo en lo señalado en el apartado 4 del artículo 17 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por RDL 2/2008 de 20 de junio, al reconocerse desde la ordenación la concurrencia de ambos usos urbanísticos, sin necesidad de previa desafectación.

Los proyectos constructivos definirán los recubrimientos a ejecutar sobre la losa de la zona ocupada bajo el espacio de titularidad pública, de forma que se garantice la total 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 y sin perjuicio de las precisiones o ajustes posteriores, se realizará dicho tratamiento 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 inicialmente de 1 metro, salvo justificación técnica que acredite la dificultad de su cumplimiento, al que habrá que añadir además la capa de firmes que le corresponda en función de que se trate de zona peatonal 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.

La conservación y mantenimiento de los espacios de titularidad privada bajo rasante corresponderá en cualquier caso a sus propietarios, sin que pueda exigirse la participación de la Administración municipal como titular de la capa superior.

La totalidad de la superficie no ocupada por la edificación tendrá un destino dotacional público.

La utilización final de las viviendas posibilitadas queda condicionada la efectiva urbanización de la totalidad de dichos suelos, incluidos los que se localizan sobre espacios privados.

## **Condiciones de Parcelación**

Las parcelas privatizables resultantes de la ordenación pormenorizada y definidas en virtud del documento de modificación puntual tramitado, que aparecen gráficamente delimitadas en el plano nº 22, tienen el carácter de únicas e indivisibles, sin perjuicio de la posibilidad de que mediante Estudio de Detalle y de forma previa a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, pueda modificarse su disposición, sin superar en ningún caso la superficie atribuida a cada una de ellas equivalente a la ocupación en planta sobre rasante de la edificación.

## **Previsión de arbolado**

El proyecto de urbanización de la unidad deberá prever como mínimo la plantación de 242 árboles en el propio ámbito.

## **Levantamiento carga dotacional de aparcamiento**

Atendida la imposibilidad física de dar cumplimiento en la propia unidad a la reserva legal de estacionamiento en terrenos destinados a dotaciones públicas, fijada en 144 plazas, deberá procederse con ocasión del expediente reparcelatorio a la cuantificación de la compensación económica correspondiente al levantamiento de esta carga dotacional. Para su cálculo se tendrá en cuenta que el incumplimiento no afecta a la totalidad del estándar del artículo 79.2.b) de la Ley 2/2006. A esos efectos su peso relativo queda fijado en un 30% a aplicar sobre el 5% del valor de la edificabilidad urbanística total posibilitada en el ámbito. Dicha cantidad figurará en el saldo acreedor de la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación y su importe habrá de ser liquidado en el plazo que determine la Administración municipal, sin perjuicio de que los solares resultantes queden afectos al pago de dicha indemnización sustitutoria.

Se mantendrán las actuales plazas de estacionamiento en superficie y en número no inferior a 59 localizadas en el vial que une la rotonda con la calle Madaripe.

## **Régimen y Condiciones de Urbanización**

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 (unidad de ejecución y suelos de dominio público adscritos), incluyendo también las intervenciones referidas a los suelos con destino dotacional 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 dicho proyecto definirá las obras a ejecutar fuera del ámbito para la mejora del itinerario peatonal desde la calle Etxegorri, incluyendo las necesarias actuaciones sobre los suelos de titularidad foral próximos a la rotonda y espacios libres de protección viaria, previo acuerdo al respecto con el Departamento de Obras Públicas. Estas intervenciones quedan igualmente adscritas al ámbito y se ejecutarán con cargo al mismo.



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 incorporarse 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.

### **Ejecución de Garaje Único**

Se contemplará la ejecución de un único aparcamiento en subsuelo común a los diferentes bloques edificatorios proyectados. Por tal motivo los titulares de las parcelas edificables quedan obligados a la ejecución conjunta de la obra bajo rasante, con arreglo a un único proyecto constructivo y a una única dirección facultativa, sin que se admita la realización individualizada correspondiente a cada uno de los futuros portales o bloques edificatorios. Dado que el sistema de actuación contemplado en la normativa urbanística es el de concertación, la presente previsión de la necesidad de un proyecto único en garantía de la ejecución de los futuros garajes residenciados bajo la rasante y de las dotaciones públicas de espacios libres que se localizarán en la capa superior, se establece que tanto la adjudicación de dicho proyecto único como su ejecución será coordinada, autorizada, encargada y promovida por la futura Junta de Concertación que al efecto se constituya, siendo requisito obligatorio y necesario que en los estatutos de dicha entidad urbanística se recoja la oportuna previsión con carácter obligatorio y preceptivo, así como los mecanismos para su articulación efectiva en proporción a las cuotas de participación.

Asimismo, también el Proyecto de Reparcelación preverá la constitución de las necesarias servidumbres de acceso y tránsito sobre las parcelas resultantes con la finalidad de poder regular la utilización conjunta de los garajes que se van a construir bajo rasante.

### **Reposición plazas de aparcamiento en superficie**

Se mantendrán las plazas de estacionamiento actualmente localizadas en el vial posterior que conecta la rotonda de acceso a Astrabudua con la calle Madaripe, reponiendo aquéllas que resulten eliminadas como consecuencia de las actuaciones de urbanización.

#### **Artículo 1.2.4. Condiciones de parcelación.**

El Proyecto de Reparcelación definirá las parcelas privadas definitivas con carácter de únicas e indivisibles sin aumentar en ningún caso la ocupación máxima fijada para los edificios sobre rasante, no viéndose alterada en ningún caso la superficie de espacios libres del Sistema Local.

#### **Artículo 1.2.5. Servidumbres**

1. En el correspondiente Proyecto de Reparcelación se constituirán, con carácter mutuo y recíproco, servidumbres reales y perpetuas de paso para vehículos y peatones para transitar libremente y acceder directamente desde la vía pública a las plantas de sótano de los diferentes edificio que se construyan, para acceder desde la vía pública a través de la meseta y rampa, y posteriormente, a través de las calles de rodadura y carriles de circulación viaria y peatonal de las plantas de sótano.
2. Se ejecutará un único garaje común para todos los bloques.
3. Se repondrá el número de plazas de estacionamiento situadas en el vial posterior en la actualidad con un número de plazas no inferior a las 59 actuales.

## **TÍTULO SEGUNDO** **ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN LAS** **“PARCELAS EDIFICABLES”.**

### **ÍNDICE:**

- \* “NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION”
- \* “CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO”
- \* “AREA DE ACTUACIÓN Nº 33. FICHAS DE LAS PARCELAS”

### **NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION**

#### **Disposiciones generales**

##### **Condiciones de calidad e higiene de los edificios:** Recogida y evacuación de residuos

Para facilitar la recogida desde la vialidad existente, los espacios exigidos para la recogida y evacuación residuos por el CTE-HS2 se podrán situar fuera de los edificios, siempre y cuando se cumplan las condiciones planteadas en dicha normativa respecto a su situación, quedando limitada dicha posibilidad en función del sistema de recogida de basura y a su situación en zona edificable de parcela privada.

La dimensión del espacio de reserva se ajustará a la estrictamente necesaria para poder almacenar la fracción de materia orgánica, y su superficie no computará a efectos de edificabilidad.

##### **Aspectos ambientales y medidas de seguimiento ambiental**

Con el fin de integrar los aspectos ambientales considerados, se deberán incorporar las medidas preventivas y correctoras a tener en cuenta en la ordenación pormenorizada del ámbito y en el proyecto de urbanización, indicadas en el punto 7 del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental que acompaña a la presente Modificación. De este modo a continuación se resumen las principales medidas propuestas:

- Las futuras residencias, espacios verdes y sus accesos serán acordes con el paisaje de la zona y consecuentes con el entorno.
- Durante los movimientos de tierra, la poca tierra vegetal que existe en la parcela se intentará recuperar; retirándola, acopiándola y extendiéndola de forma diferenciada, con objeto de facilitar la ejecución de las posibles zonas ajardinadas y las labores de restauración de los espacios afectados una vez se hayan terminado las obras.
- Para minimizar la afeción sobre la calidad del aire durante la fase de obras, se realizarán riegos frecuentes de los viales de acceso al ámbito de estudio, con especial incidencia sobre las calles Aldaieta y Mezo.

- En cuanto a ruido, tal y como se indica en el estudio acústico realizado y para cumplir con los OCA en el ambiente exterior, se ha estudiado la colocación de unas pantallas acústicas altamente absorbentes.
- Se debe minimizar la superficie realmente afectada por la ejecución de las obras de construcción, procurando en todo momento ajustarse a aquellas zonas y superficie del terreno preservadas para ello y que así aparezcan recogidas en los futuros proyectos de construcción.
- Como parte del procedimiento de Declaración de Calidad del Suelo, durante los movimientos de tierras a realizar se deberán seguir las indicaciones que el órgano ambiental emita en la autorización para excavar.
- Se deberá evitar en lo posible la compactación de los suelos, limitando al máximo las zonas en las que vaya a entrar maquinaria pesada. En caso de producirse este efecto, se deberá descompactar mediante ripado y arado de dichas zonas.
- Se deberá prohibir la contaminación y los vertidos en el suelo, así como de las aguas por aceites y alquitranes
- Se posibilitará que una parte importante del agua de lluvia se devuelva al medio natural directamente, utilizando en la medida de lo posible drenajes naturales. En este sentido, habrá que prever un buen sistema de drenaje de las zonas verdes. Se ve la necesidad de desarrollar modos de urbanización que favorezcan la infiltración de la precipitación del terreno, de otro modo, la impermeabilización del suelo puede suponer una disminución del tiempo de concentración de la escorrentía superficial, especialmente en episodios de fuertes lluvias
- En cuanto a vegetación, se deberán tomar todas las precauciones posibles para afectar en menor medida a la vegetación natural del entorno, que se reduce a escasos portes de árboles autóctonos. Igualmente, siempre que sea posible, se deberá recuperar el carrizal presente en uno de los extremos del ámbito de la modificación, que en la actualidad se encuentra en un estado altamente degradado. En la planificación de las nuevas viviendas, podría proponerse la recuperación e integración como zonas verdes de este carrizal, ya que se trata de la vegetación típica de zonas húmedas
- Previo al movimiento de tierras, se deberá erradicar la presencia de esta especie, *Cortaderia selloana*, que es abundante en el área Kössler, y no debería expandirse en los terrenos anejos.
- En la medida de lo posible se utilizarán tierras propias de la obra para evitar el trasladar semillas de especies invasoras de rápida expansión como es la *Cortaderia selloana*, por otro lado, ya presente en el ámbito de estudio.
- En el área de espacios libres que se ha propuesto en el barrio Landatxo, se pretende crear un espacio verde. Se deberá introducir especies autóctonas, de la orla del robledal bosque mixto, que ayude a naturalizar este entorno del municipio de Erandio.
- Si en el transcurso de las labores se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Bizkaia que será quién indique las medidas a adoptar
- Se seguirán todas las medidas indicadas en cuanto a criterios de sostenibilidad de las nuevas viviendas, gestión de residuos y consumo sostenible de recursos.
- Como norma general, al finalizar las obras será indispensable la eliminación adecuada de los residuos y materiales sobrantes de las obras, mediante traslado a vertedero controlado o

almacén según el caso, que se realizará según se vayan finalizando las diversas labores que componen los trabajos de construcción.

Por último, y con el objetivo de verificar la correcta aplicación de las medidas expuestas en la Modificación, se deberá establecer un Programa de Seguimiento Ambiental tal y como se indica en el punto 8 del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

### Condiciones de cumplimiento de atenuación acústica

Se deberán incorporar las medidas preventivas y correctoras a tener en cuenta en la ordenación pormenorizada del ámbito y en el proyecto de urbanización, que posibiliten el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica, de acuerdo con las consideraciones y conclusiones del Estudio de Impacto Acústico elaborado por la Ingeniería Medioambiental BASOINSA en Noviembre de 2012 y aportado en el Ayuntamiento el 12 de Diciembre de 2012.

- Se aporta extracto de las medidas correctoras de dicho Estudio:

#### **MEDIDAS DE CORRECCIÓN**

*Como consecuencia de los resultados e hipótesis planteadas en los estudios y simulaciones realizados, y siendo los objetivos de la normativa la obtención de unos índices de Calidad Acústica en las zonas del **Ambiente Exterior** y las que sean de estancia y en el **Interior de las Viviendas**, se han estudiado distintas alternativas. Siguiendo las recomendaciones tanto de la Ley de Ruido y sus Decretos como del Código Técnico de la Edificación, se proponen las soluciones más acordes tanto técnica como económicamente a aplicar en este ámbito.*

#### **ESPACIO EXTERIOR PÚBLICO.**

*Para el cumplimiento de los OCA en el ambiente exterior (definido en punto 3.1.1) y en los espacios públicos, se ha estudiado la colocación de pantallas acústicas altamente absorbentes de distintas alturas en las inmediaciones de los edificios 1, 3 y 4. Su ubicación puede observarse en el plano de ruido con medidas antirruído para el periodo más restrictivo (escenario futuro en periodo noche), referenciado a una altura de 2 metros sobre el suelo, y a continuación se especifican las alturas de cada pantalla:*

- Pantalla al este del **edificio 1**, longitudes de norte a sur
  - 3,5 m de altura: durante 70,11 m de longitud
  - 3 m de altura: durante 27,56 m de longitud
- Pantalla al sur de los **edificios 3 y 4**, longitudes de oeste a este
  - 5 m de altura: durante 7 m de longitud
  - 5,5 m de altura: durante 5 m de longitud
  - 5 m de altura: durante 5 m de longitud
  - 4 m de altura: durante 13,86 m de longitud
  - 3,2 m de altura: durante 25,10 m de longitud
  - 2,5 m de altura: durante 46,23 m de longitud

*Esta configuración de pantallas permite el cumplimiento de los OCA para áreas acústicas de tipo predominantemente residencial (55 dB(A) en suelo urbano y 50 dB(A) en suelo no urbanizable) EN TODO EL ESPACIO PÚBLICO. Las pequeñas zonas de itinerarios peatonales en que se*

*supera el índice las consideramos semejantes a aceras por ser zonas de rampa o de paso, las cuales equiparamos a áreas acústicas afectadas por infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que lo reclamen (tipo f), con un OCA que será en su límite de área el correspondiente a la tipología de zonificación del área con la que colinden. Así mismo pequeñas adaptaciones en el diseño de la Urbanización a recoger en el Proyecto de Urbanización diferenciando áreas de paso y áreas de estancia **permiten el cumplimiento de estos límites.***

#### **INTERIOR DE VIVIENDAS**

*Para el cumplimiento de los OCA en el interior de las viviendas (definido en punto 3.1.2), se considera la opción más adecuada, aplicar **medidas de aislamiento acústico a ruido exterior recogidos en el Documento Básico HR Protección Contra el Ruido del Código Técnico de la Edificación, teniendo en cuenta el nivel de ruido exterior calculado en este estudio, presentándose junto con la solicitud de Licencia de Construcción el Informe justificativo correspondiente.** Se trata de medidas constructivas de aislamiento acústico de tipo estándar, como la incorporación de materiales de mayor aislamiento en la parte ciega en de las fachadas, cubiertas o suelos en contacto con el aire exterior y carpinterías aislantes, cajas de persiana aisladas y ventanas con vidrios dobles y cámara de aire.*

De igual manera, se establece como indicador para observar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica la realización de mediciones del nivel continuo equivalente de ruido LAeq en cada periodo temporal de evaluación (día, tarde y noche) a 1,5 metros de altura sobre el suelo en las zonas sensibles al ruido (en las proximidades de los edificios). Las mediciones se realizarán siguiendo la metodología expresada en el Anexo II del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

### **CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO**

El diseño del conjunto no se limitará a los aspectos puramente formales y estéticos de la edificación y urbanización, sino que deberá hacerse extensivo a **criterios de sostenibilidad** tanto en las viviendas como en la planificación de los espacios públicos, incluyendo además, aquellos criterios de diseño en el Proyecto de Urbanización que se estimen necesarios para la obtención de zonas de estancia, aceras e itinerarios que resulten seguros desde la perspectiva de género. El diseño de los sistemas constructivos de los edificios tales como fachadas, cubiertas etc. se realizarán conforme a los criterios fijados en el Código Técnico de Edificación con el fin de cumplir con los niveles de aislamiento acústico y térmicos fijados en dicha Norma. Los proyectos constructivos de los edificios deberán justificar el cumplimiento de estos extremos.

### **Condiciones derivadas del informe de la Dirección general de Infraestructuras viarias de la Diputación Foral de Bizkaia.**

La Ordenación Urbana objeto del la presente Modificación deberá cumplir, además de los señalado en los puntos anteriores de la Normativa Urbanística, lo indicado en el Informe técnico del 14 de Septiembre de 2012, redactado por la Dirección General de Infraestructuras Viarias de la Diputación de Bizkaia. Dicho informe técnico se redacta a petición de la COTPV (Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco), al objeto de informarlo sectorialmente por parte del Departamento de Obras Públicas y Transportes de la Diputación Foral de Bizkaia, de conformidad con los trámites establecidos en el artículo 91.2 de la Ley 2/2006 de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo.

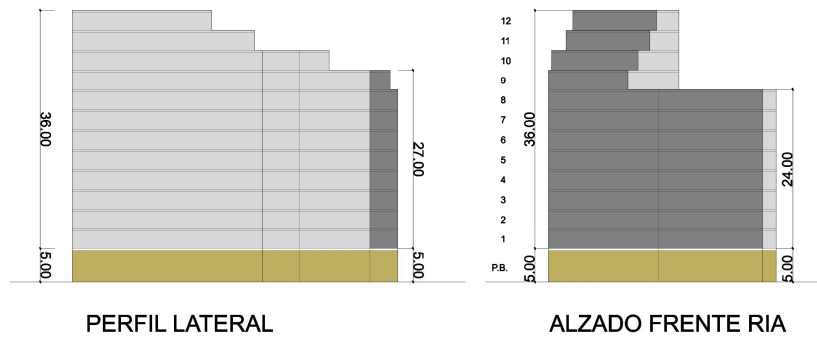
En relación a dicho informe la Ordenación Urbanística propuesta cumplirá las siguientes determinaciones vinculantes:

- **La entrada al aparcamiento subterráneo se situará lo más alejado posible de la rotonda, para evitar perturbaciones en la misma. En este sentido, la distancia mínima exigida será la establecida en los planos actuales objeto de aprobación.**
- **Las obras de urbanización del entorno de la glorieta tendrán entre sus objetivos impedir físicamente el estacionamiento en sus inmediaciones. Dichas obras de urbanización correrán con cargo al ámbito.**
- **Se realizará un estudio de tráfico previo a la fase de autorización, que compruebe para el escenario de puesta en servicio del Área de Kössler que se garantiza un nivel de servicio adecuado, siendo necesario en el caso de su incumplimiento las obras necesarias para su adecuación con cargo al ámbito.**

**AREA DE ACTUACIÓN N°: 33. FICHAS DE LAS PARCELAS.**



## PARCELA RESIDENCIAL LIBRE



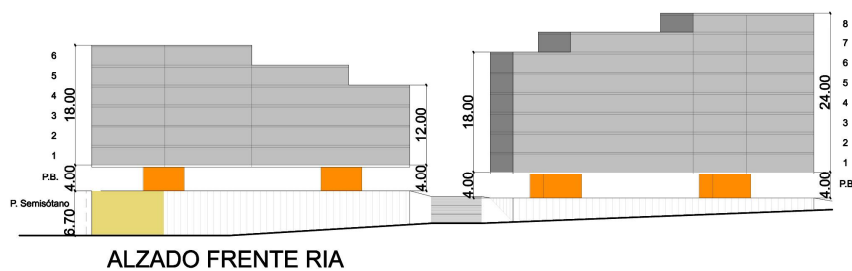
<b>Sup. Parcela sobre rasante:</b> .....	<b>860,08 m<sup>2</sup></b>
<b>Sup. Parcela bajo rasante:</b> .....	<b>4.673,28 m<sup>2</sup></b>
<b>Techo edificatorio máximo sobre rasante:</b> .....	<b>9.412,96 m<sup>2</sup></b>
<b>Edificabilidad bajo rasante:</b> .....	<b>14.019,84 m<sup>2</sup></b>
<b>Edificabilidad Residencial:</b> .....	<b>8.751,68 m<sup>2</sup></b>
<b>Sup. Aprovechamientos carácter complementario al uso residencial:</b> .....	<b>661,28 m<sup>2</sup></b>
<b>Regulación de la forma de las construcciones:</b> .....	<b>las definidas en los planos 22 y 23</b>
<b>Nº previsto de plantas sobre rasante:</b> .....	<b>P.Baja+12</b>
<b>Nº máximo de plantas bajo rasante :</b> .....	<b>3</b>
<b>Nº previsto de viviendas:</b> .....	<b>95 viv.</b>
<b>Nº previsto de bloques:</b> .....	<b>1 bloque</b>

**Condiciones constructivas:** El diseño compositivo de las fachadas potenciará el carácter de unidad compositiva con el resto de edificios de la unidad. Se potenciará el uso de materiales de vanguardia que garanticen una construcción sencilla y sostenible posibilitando amplios huecos de fachada, y un correcto aislamiento térmico y acústico en cumplimiento del CTE. Se incidirá especialmente en aplicar soluciones activas y pasivas principalmente, potenciando criterios de sostenibilidad tanto en la propia construcción como en el mantenimiento y funcionamiento del edificio.

La regulación de la forma de las construcciones es la derivada de la aplicación de la documentación gráfica.

El dimensionamiento del escalonamiento de las plantas superiores es orientativo y se ajustará a las distribuciones de las viviendas.

## PARCELA RESIDENCIAL VIVIENDAS V.P.O.



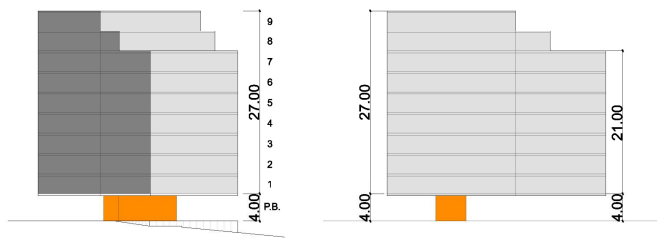
Sup. Parcela sobre rasante: .....	1.448,46 m <sup>2</sup>
Sup. Parcela bajo rasante: .....	1.836,90 m <sup>2</sup>
Techo edificatorio máximo sobre rasante: .....	10.118,18 m <sup>2</sup>
Edificabilidad bajo rasante: .....	5.510,70 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Residencial: .....	9.062,30 m <sup>2</sup>
<b>Sup. Aprovechamientos carácter complementario al uso residencial:</b>	
Equipamiento privado.....	298,11 m <sup>2</sup>
Uso comercial .....	757,77 m <sup>2</sup>
<b>Regulación de la forma de las construcciones:..... las definidas en los planos 22 y 23</b>	
Nº previsto de plantas: .....	P.Baja+8
Nº máximo de plantas bajo rasante : .....	3
Nº previsto de viviendas: .....	99 viv VPO
Nº previsto de bloques: .....	2 bloques VPO

**Condiciones constructivas:** El diseño compositivo de las fachadas potenciará el carácter de unidad compositiva con el resto de edificios de la unidad. Se potenciará el uso de materiales de vanguardia que garanticen una construcción sencilla y sostenible posibilitando amplios huecos de fachada, y un correcto aislamiento térmico y acústico en cumplimiento del CTE. Se incidirá especialmente en aplicar soluciones activas y pasivas principalmente, potenciando criterios de sostenibilidad tanto en la propia construcción como en el mantenimiento y funcionamiento del edificio.

La regulación de la forma de las construcciones es la derivada de la aplicación de la documentación gráfica.

El dimensionamiento del escalonamiento de las plantas superiores es orientativo y se ajustará a las distribuciones de las viviendas.

**PARCELA VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES RÉGIMEN ESPECIAL.**



ALZADO FRENTE RIA

PERFIL LATERAL

<b>Sup. Parcela sobre rasante:</b> .....	<b>528,92 m<sup>2</sup></b>
<b>Sup. Parcela bajo rasante:</b> .....	<b>1.075,76 m<sup>2</sup></b>
<b>Techo edificatorio máximo sobre rasante:</b> .....	<b>4.453,50 m<sup>2</sup></b>
<b>Edificabilidad bajo rasante:</b> .....	<b>3.227,28 m<sup>2</sup></b>
<b>Edificabilidad Residencial:</b> .....	<b>4.453,50 m<sup>2</sup></b>
<b>Sup. Aprovechamientos carácter complementario al uso residencial:</b> .....	<b>0 m<sup>2</sup></b>
<b>Regulación de la forma de las construcciones:</b> .....	<b>las definidas en los planos 22 y 23</b>
<b>Nº previsto de plantas:</b> .....	<b>P.Baja+9</b>
<b>Nº máximo de plantas bajo rasante :</b> .....	<b>3</b>
<b>Nº previsto de viviendas:</b> .....	<b>48 viv Tasadas</b>
<b>Nº previsto de bloques:</b> .....	<b>1bloque Tasado</b>

**Condiciones constructivas:** El diseño compositivo de las fachadas potenciará el carácter de unidad compositiva con el resto de edificios de la unidad. Se potenciará el uso de materiales de vanguardia que garanticen una construcción sencilla y sostenible posibilitando amplios huecos de fachada, y un correcto aislamiento térmico y acústico en cumplimiento del CTE. Se incidirá especialmente en aplicar soluciones activas y pasivas principalmente, potenciando criterios de sostenibilidad tanto en la propia construcción como en el mantenimiento y funcionamiento del edificio.

La regulación de la forma de las construcciones es la derivada de la aplicación de la documentación gráfica.

El dimensionamiento del escalonamiento de las plantas superiores es orientativo y se ajustará a las distribuciones de las viviendas.

## ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

Sup. Parcela: ..... 357,14 m<sup>2</sup>  
Ocupación sobre-rasante: ..... 357,14 m<sup>2</sup>  
Techo edificatorio máximo sobre rasante: ..... 2.500 m<sup>2</sup>  
Regulación de la forma de las construcciones: ..... las definidas en los planos 22 y 23  
Nº previsto de plantas: ..... P.Baja+6  
Nº previsto de bloques: ..... 1 bloque

En Bilbao, Febrero 2013

Fdo.: IÑAKI AURREKOETXEA  
Arkitektoa  
Nº colegiado: 809