



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

BORRADOR DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UI-10 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE AMOREBIETA-ETXANO

AUTOR DEL ENCARGO:

ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE S.A.

ABRIL 2017

ÍNDICE

MEMORIA	4
1. ENCARGO Y OBJETO DEL ENCARGO.....	4
2. ANTECEDENTES	4
3. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL	4
4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	5
4.1. LOCALIZACIÓN DEL SECTOR.....	5
4.2. ÁMBITO Y PARCELARIO.....	5
4.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO.....	6
4.4. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	7
4.5. NORMATIVA SEGÚN NORMAS SUBSIDIARIAS	8
5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	9
6. SOLUCIÓN PROPUESTA.....	10
7. DATOS URBANÍSTICOS.....	11
7.1. CUANTIFICACIÓN SUPERFICIAL	11
7.2. LEY DEL SUELO Y URBANISMO	11
7.3. CUADRO RESUMEN	12
NORMAS URBANÍSTICAS.....	13
CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS	13
Art. 1º. Objeto y finalidad.....	13
Art. 2º. Definiciones	13
CAPITULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE SUELO	15
Art. 3º. Determinaciones generales	15
Art. 4º. Terreno público	15
Art. 5º. Estudios de Detalle	15
Art. 6º. Proyectos de Urbanización	15
Art. 7º. Proyectos de edificación	16
CAPITULO III: CALIFICACIÓN DE SUELO.	16
Art. 8º. Zonificación.	16
Art. 9º. Suelo Industrial.....	17
Art. 10º. Sistema de Espacios Libres.....	17
Art. 11º. Sistema Viario.	18
ESTUDIO DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA UNIDAD.....	19
1. FASES DE EJECUCIÓN.....	19
2. ETAPAS DE LA URBANIZACIÓN.....	19
3. ETAPAS DE LA EDIFICACIÓN.....	19
RELACIÓN DE PLANOS.....	20
PLANOS DE INFORMACIÓN.....	20
PLANOS DE ORDENACIÓN	20

MEMORIA

1. ENCARGO Y OBJETO DEL ENCARGO

El presente documento se redacta por encargo de Altamira Santander Real Estate S.A., con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Avda. Cantabria, s/n 28660 Boadilla del Monte y CIF. A-28100915, siendo propietaria del 27% del suelo que compone el sector.

El objeto de este documento, es por tanto dar inicio al procedimiento para someter al Plan Parcial, a Evaluación Ambiental Estratégica, en cumplimiento del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se redacta por ello el presente borrador del Plan Parcial de la UI-10 “Euba” ajustándose a lo establecido en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, siendo completado de acuerdo al Artículo 8 del Decreto 211/2012 de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas en la CAPV.

2. ANTECEDENTES

El municipio de Amorebieta-Etxano, presenta como instrumento general de ordenación urbanística, las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por medio de la Orden Foral 394/2000, de 11 de julio. En estas NNSS se delimita el ámbito de actuación UI-10 “Euba” con un uso cualificado industrial, para cuyo desarrollo se requiere la aprobación de una Plan Parcial.

Las Normas Subsidiarias clasifican el Sector UI-10 EUBA como suelo urbanizable de uso industrial, por ello se redacta tramita y aprueba la figura urbanística de un plan parcial, en base a lo establecido en el artículo 9.2.2 NORMAS PARA LOS SECTORES INDUSTRIALES del las Normas Subsidiarias Municipales.

En el artículo 9.2.2 Normas para los Sectores Industriales de las Normas Subsidiarias Municipales se regulan las condiciones que debe respetar el Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el sector, para el proceso de transformación del suelo.

3. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Al clasificarse el Sector Industrial UI-10 como urbanizable, se debe redactar el planeamiento de desarrollo previo a la urbanización y su gestión, es decir, la redacción de un plan parcial que ordene y fije los usos pormenorizados.

La justificación de su redacción es por tanto una exigencia legal para este tipo de suelos.

Ligado al desarrollo del Sector Industrial UI-10 Euba, se encuentra el Sector UI-9 Euba que comparte acceso desde la carretera N-634, es contiguo y además, las Normas Subsidiarias contemplan la creación de una pasarela peatonal sobre el río Ibaizabal, que ha de gestionarse de forma conjunta.

Ambos sectores dependen el uno del otro por la conexión conjunta del sistema viario y por el influjo sectorial de aguas, habiéndose realizado, a petición del Ayuntamiento de Amorebieta, un estudio hidráulico conjunto, pese a que con anterioridad de habían redactado dos de forma independiente para cada uno de ellos.

En cualquier caso y exceptuando estos elementos comunes al desarrollo de ambos sectores, cada uno de ellos tendrá una tramitación independiente sin ninguna necesidad de acompañar los plazos.

Como conclusión, y teniendo en cuenta la delimitación del sector por parte de las Normas Subsidiarias, está justificada la redacción del presente plan parcial.

4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Para desarrollar el documento que ordene pormenorizadamente el sector es necesario, conocer a fondo el ámbito de actuación por parte del equipo redactor, conociendo entre otros las características del terreno y sus limitaciones, como aspectos de interés social y cultural del entorno que sirva de cimiento para el documento que se formule.

A continuación se muestra un análisis en base a estos aspectos básicos para la elaboración del plan parcial:

4.1. LOCALIZACIÓN DEL SECTOR

El Sector se sitúa en el término municipal de Amorebieta-Etxano, en concreto en el barrio de Euba y está compuesto por tres porciones de terreno, el de mayor tamaño delimita al oeste con el Sector Industrial UI-9, al sur por el río Ibaizabal y al el norte con la carretera general N-634, el segundo se encuentra al otro lado de la N-634 y servirá de enlace al sector, por último, el tercer trozo se encuentra al oeste en el margen opuesto al río Ibaizabal.

La delimitación del sector queda reflejada en el plano I02 - Planeamiento vigente.

Las Normas Subsidiarias plantean el acceso desde la N-634 mediante un Sistema General Viario a los sectores UI-9 Y UI-10, quedando por tanto al margen izquierdo de la porción de terreno mayor que compone el sector, dando acceso a ambos sectores y evitando una pérdida excesiva de terreno.

Parte del sector se encuentra actualmente en funcionamiento.

Las cesiones de espacios libres se ajustarán a la zona cercana al río Ibaizabal conforme al cumplimiento del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV, completando la porción de suelo situada al oeste.

4.2. ÁMBITO Y PARCELARIO

El listado de propietarios se muestra a continuación:

FINANCIERA NORTEÑA S.A.
BANCO SANTANDER
AGRIA, S.A.
UTILLAJES SAN BLAS
EUBA S.A.
INMOBILIARIA IBAIONDO S.A.
M^a NIEVES OLARIAGA

This topographic map shows the Bernabete area. The Ebro river flows through the center. Towns labeled include Euba, Bernabete, Zearrena, and Bernabete. The map also shows the Ebro river, Bernabete, and surrounding towns like Euba and Zearrena. The map includes elevation contours and a road network.

página | 6

Como se ha descrito anteriormente, el sector está dividido en 3 porciones de terreno, una principal o mayor con orientación oeste-este y alargada, ubicada entre el río Ibaizabal, la N-634, el sector UI-9 y el barrio de Berna, la porción al norte de la N-634 con una topografía más ondulada y la tercera porción está ubicada entre el río Ibaizabal y las vías del tren Bilbao-San Sebastián.

Esta topografía favorece el acceso rodado que se plantea garantice el acceso a todas las parcelas del sector.

Se deberá respetar la mayor superficie posible de arbolado existente.

4.4. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Usos y edificaciones

Existe parte del suelo que compone el sector ocupado por empresas asentadas, por ello y por el uso del suelo que han venido llevando a cabo, es necesaria su permanencia dentro de la nueva ordenación.

La nueva ordenación deberá considerar las instalaciones de Agria S.A., Utillajes San Blas y Lux May S.A., consolidándolas y se propondrán alineaciones de sustitución, pues invaden el retiro de 25 m que se ha de guardar a la N-634.

Estas edificaciones quedan descritas en el siguiente cuadro:

EMPRESA	SUPERFICIE SUELO m ²	OCUPACIÓN ACTUAL m ²	EDIFICABILIDAD ACTUAL m ²
AGRIA, S.A.	25.920	13.285	14.144
UTILLAJES SAN BLAS	3.155	885	1.569
LUX MAY, S.L.	8.369	4.533	5.292

Estas edificaciones se consideran por tanto consolidadas a excepción de las zonas que invade el retiro a la N-634 que se consideran disconformes con el planeamiento.

Infraestructuras

En cuanto a las infraestructuras existentes, se han analizado los trazados próximos al sector y se ha sabido que de forma paralela a la N-634 discurre una tubería de abastecimiento de Ø 110, junto a la que discurre una conducción de gas y de telefonía subterránea.

Las edificaciones sitas en el ámbito son suministradas además por los tendidos de telefonía y de electricidad, ambos aéreos.

Como es lógico, la conexión de los suministros se hará en los puntos más cercanos al sector y de mejor acceso, por ello es previsible que se conecte con los suministros de gas, telefonía y abastecimiento de agua en las conducciones antes mencionadas.

Además, deberán realizarse las tramas para dar servicio a las futuras edificaciones industriales, que el futuro proyecto de urbanización deberá desarrollar en su totalidad.

4.5. NORMATIVA SEGÚN NORMAS SUBSIDIARIAS

Las vigentes Normas Subsidiarias de Amorebieta, definen el régimen urbanístico del Suelo Apto para Urbanizar en el artículo 3.4.1 Definición y ámbito de sus Normas Urbanísticas.

Los parámetros que tendrán que regir en la ordenación pormenorizada del sector **Euba UI-10** que se pretende desarrollar se detallan en el Artículo 9.2.2 Normas para los Sectores Industriales.

A continuación se transcriben los artículos de las Normas Subsidiarias que afectan al sector y su desarrollo:

Artículo 9.2.2. Normas para los Sectores Industriales

Clasificación del suelo: Apto para urbanizar

Calificación: Industrial

Aprovechamiento Tipo: Ver cuadro al final del Título Décimo

Número máximo de viviendas: Una vivienda aneja para guardería o conserjería por establecimiento, hasta un máximo de 5 para el total del sector

Altura máxima de la edificación en nº de plantas: B + 1

Separación al cauce de Ibaizabal: 30 metros la edificación; 15 metros elementos de urbanización

Separación a la N-634: Según Normativa Foral

Separación a viales: 10 metros

Separación a colindantes: 5 metros

Cuadro de Características de los Suelos Aptos para Urbanizar de Carácter Industrial

Sector industrial denominación	Superficie (Ha)	Ocupación máxima del sector	Edificabilidad máxima (m²/m²)	Uso característico
Euba UI-9 ¹	10,28	36%	0,7	Ind. y almac.
Euba UI-10 ¹	16,69	36%	0,7	Ind. y almac.
Zelata UI-12	6,86	36%	0,7	Ind. y almac.

(1) Se respetará el arbolado existente junto al río Ibaizabal. Los Espacios Libres de Uso Público se situarán junto al río Ibaizabal.

Altura Máxima de la edificación en m.: 10

Resto de Parámetros: A determinar en el Plan Parcial correspondiente.

Régimen de Usos: La superficie destinada a usos lucrativos distintos del característico no superará en ningún caso el 10 % del total.

Uso Característico:

7. Productivo en todas sus categorías

Usos Autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3. Infraestructuras de servicios urbanos en todas sus categorías
- 4. Equipamientos en todas sus categorías
- 5.3. Vivienda aneja
- 6.1. Oficinas propias de la instalación industrial
- 6.2. Comercial al por menor en todas sus categorías
- 6.3. Comercial de carácter concentrado
- 8. Espacios Libres en todas sus categorías

Usos prohibidos:

- 1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 5. Residencial en todas sus categorías, a excepción de las viviendas anejas y el Hotelero.
- 6.1. Oficinas

Ejecución de las Actuaciones: El Sector se desarrollará mediante un Plan Parcial.

Plazos para su desarrollo: El Plan Parcial deberá ser presentado a trámite dentro de los 4 primeros años de vigencia de las Normas Subsidiarias. Para la presentación a trámite del Proyecto de Equidistribución de cargas y beneficios se establece un plazo máximo de un año contado a partir de la entrada en vigor del Plan Parcial.

5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Con el fin de completar el tramado de suelo industrial no consolidado y desarrollar de forma lógica el sector se desarrolla el presente plan parcial.

Para este desarrollo debemos tener en cuenta los condicionantes que encontramos alrededor del sector como son, la carretera N-634, el sistema general viario compartido con el sector UI-9 y el arbolado al sur del sector, para la configuración definitiva del mismo.

Como ya conocemos, el sector está dividido en tres fragmentos, cada uno de ellos tiene un uso determinado y claramente delimitado.

La porción del terreno ubicada en la margen izquierda del río Ibaizabal y junto a las vías del Ferrocarril tiene un uso de Espacios Libres y a él conectará la pasarela peatonal que comunica el sector UI-9 ubicado en la margen derecha del río con la margen izquierda.

El segundo fragmento del sector se utiliza para ubicar el nudo de acceso a los Sectores Industriales sobre la N-634.

Finalmente, la edificabilidad se concentra en la tercera porción, ubicada entre la carretera N-634 y el río Ibaizabal, donde se aplicarán los criterios de ordenación señalados, situándose el acceso compartido con el sector UI-9 en el margen izquierdo del sector, como se ha señalado anteriormente.

Se plantea una viabilidad interna que permita el acceso a las parcelas edificadas de manera fluida y fácil, quedando lejos de la influencia del río Ibaizabal, pues en la zona más cercana se sitúan los Espacios Libres.

Con el fin de ejercer de barrera natural con respecto al río Ibaizabal y como medida para favorecer la preservación del entorno y la calidad ambiental, al sur del sector se localizará la delimitación del Sistema Local de Espacios Libres. Dicha franja, concentrará la vegetación de ribera alejando aun más las edificaciones del río y su ribera.

Por otro lado, se deberá configurar una trama que además de completar el tejido industrial vacante tenga incluida las edificaciones existentes. Para lo cual se propone por tanto una ocupación del 36% y una edificabilidad de 0,7 establecida en las Normas Subsidiarias del municipio.

Estos parámetros permiten configurar una ordenación de fácil diseño aunque, la existencia de edificaciones en el ámbito puede ocasionar discrepancias y problemas para ajustar la edificabilidad total y aprovechar al máximo la superficie del sector.

Si bien es cierto, que en el caso de suelos industriales es más limitante el factor de ocupación, pues la tipología de edificios suele ser de una planta.

No hay que olvidar que, además de la separación de las edificaciones con respecto a la N-634 viene impuesta por la normativa carreteras que exige una separación de 25 metros.

6. SOLUCIÓN PROPUESTA

En primer lugar, con el fin de ejercer de barrera natural con respecto al río Ibaizabal se localizará al sur del sector la delimitación del Sistema Local de Espacios Libres. Dicha franja, concentrará la vegetación de ribera para garantizar la calidad ambiental del río Ibaizabal.

Por otro lado, la limitación que impone la N-634 de separar las edificaciones 25 metros del límite de la carretera, permite localizar en esa zona el sistema local viario con ello dar acceso a las parcelas del sector, mediante un vial paralelo a la mencionada carretera.

De esta manera, con la limitación impuesta por la N-634 y la implantación de espacios libres al sur del sector, obtenemos un área de movimiento donde materializar la edificabilidad de manera relativamente fácil, quedando la porción situada al oeste y la situada al otro lado de la N-634 ocupadas por un Sistema General de Espacios Libres y un Sistema General Viario respectivamente.

Dentro del área de movimiento donde materializar la edificabilidad encontramos la limitación impuesta por las edificaciones existentes, por ello se plantea establecer un único viario perimetral de sentido único permitiendo ocupar menor superficie, salvo en la zona noreste donde es necesario un doble sentido.

Está compuesto por un vial paralelo a la N-634, cuyo final tiene necesariamente un doble sentido.

Se materializa la edificabilidad en planta baja más primera sobre las superficies señaladas en los planos como "superficie industrial edificable", suponiendo la ocupación un 27% de total, por debajo del límite impuesto por las Normas Subsidiarias.

Según las Normas Subsidiarias, dentro del sector, es posible destinar a otro uso distinto al principal (industrial) hasta un 10% de edificabilidad.

La separación entre edificaciones será de 10 m.

7. DATOS URBANÍSTICOS

7.1. CUANTIFICACIÓN SUPERFICIAL

SUPERFICIE DEL SECTOR: 132.071 m², según medición topográfica

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0,7 m²/m²; 92.449,70 m²t

OCUPACIÓN MÁXIMA: 36%; 47.545,56 m²

SUPERFICIE INDUSTRIAL EDIFICABLE: 48.088,32 m²

SISTEMAS GENERALES Y LOCALES:

- Sistema General Viario 4.252,0 m²s
- Sistema General de Espacios Libres 12.714,47 m²s
- Sistema Local Viario 29.164,78 m²s
- Sistema Local Espacios Libres 23.057,30 m²s

7.2. LEY DEL SUELO Y URBANISMO

Según el Art. 79.3 de la Ley 2/2006 de 30 de junio del Suelo y Urbanismo, la cesión mínima en sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el industrial será de un 12% de la superficie total del sector deducidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red se sistemas generales y se establece un mínimo de la mitad de esta para zonas verdes, es decir un 6%.

En este caso, una vez descontados los terrenos de los sistemas generales viario y de espacios libres, quedan 115.104,48 m².

Haciendo el cálculo anterior:

- 12% 115.104,48 = 13.812,54 m²
- 6% 115.104,48 = 6.906,26 m²

Se puede decir que se cumple este artículo pues el Sistema Local de Espacios Libres tiene una superficie de 23.057,30 m².

Amorebieta, Abril 2017




Fdo: Artuto Palencia Lozano

Ing. Caminos, Canales y Puertos.
Colegiado número 29940

Prado y Somosierra Consultores

7.3. CUADRO RESUMEN

FICHA DE PLANEAMIENTO	
DESCRIPCIÓN	
Clase de Suelo SUELO APTO URBANIZAR	Denominación Euba UI-10
PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD	
Superficie del Sector	132.071 m ² s
Edificabilidad Bruta	92.449,70 m ² t
Índice Edificabilidad Bruta	0,7 m ² t/m ² s
Ocupación máxima	36%
SISTEMAS GENERALES	
Sistema General Viario Municipal	4.252,00 m ² s
Sistema General Espacios Libres	12.714,47 m ² s
SISTEMAS LOCALES	
Sistema Local Viario	29.164,78 m ² s
Sistema Local Espacios Libres	23.057,30 m ² s
USOS Y TIPOLOGÍAS	
Usos	Industrial
Uso Característico	7. Productivo en todas sus categorías
Usos Autorizados	2. Comunicaciones en todas sus categorías 3. Infraestructuras de servicios urbanos en todas sus categorías 4. Equipamientos en todas sus categorías 5.3. Vivienda aneja 6.1. Oficinas propias de la instalación industrial 6.2. Comercial al por menor en todas sus categorías 6.3. Comercial de carácter concentrado 8. Espacios Libres en todas sus categorías
Usos Prohibidos	1. Actividades primarias en todas sus categorías 5. Residencial en todas sus categorías, a excepción de las viviendas anejas y el Hotelero. 6.1. Oficinas
Tipología	B+1

DELIMITACIÓN GRÁFICA	
	

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Art. 1º. Objeto y finalidad

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

La concesión de licencias para edificación se regirá por lo dispuesto en la Ley 2/2006 del 30 de junio del Suelo y Urbanismo y del Decreto 105/2008 que la desarrolla y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Amorebieta-Etxano.

A efectos de estas Ordenanzas, la definición de los conceptos vertidos en las mismas tendrá el significado que se expresa en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, transcribiéndose en los siguientes artículos las definiciones que son de aplicación a estas Ordenanzas, complementadas con las que son de aplicación en este Plan Parcial.

Art. 2º. Definiciones

DEFINICIONES SOBRE PARCELAS

Parcela.

Toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial, delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, y servir como marco de referencia al aprovechamiento.

Superficie de parcela.

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma, según medición del plano topográfico.

Parcela mínima.

Es la establecida en esta Plan Parcial en base a las características de ordenación y tipología edificatorias previstas por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma y superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

Para poder edificar será obligatorio cumplir estos mínimos de superficie y longitud.

Linderos.

1. Linderos son líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.
3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todos los que den frente a vía pública.

Alineaciones.

Son las líneas que separan los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.

Dichas alineaciones tienen carácter de alineaciones exteriores máximas que no pueden ser rebasadas por la edificación.

Solar.

Son aquellas superficies de suelo definidas como edificables en el presenta Plan Parcial y que, además, cumple las siguientes condiciones:

1. Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas conectada al alcantarillado municipal y suministro de energía eléctrica.
2. Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en las vías a que de frente.

DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Fachada.

Es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.

Medianería.

Se entiende por medianería el plano o pared lateral de contigüidad entre dos edificaciones o parcelas que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

Línea de edificación.

Es la intersección del plano de fachada de la planta baja con la rasante del terreno. Se entiende por edificación en línea cuando la alineación y la línea de edificación son colindantes. Se entiende por edificación remetida el caso en que la línea de fachada sea interior a la alineación.

Retranqueo.

- Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
- Es función de la posición del lindero respecto al cual se establece, pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.
- El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE PARCELA

Superficie ocupable.

- Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en las ordenanzas de edificación y en la documentación gráfica del Plan Parcial.
- Se prohíbe la ocupación y uso del espacio bajo rasante salvo para garajes, fundaciones, fosos de reparaciones y toda aquella instalación que inevitablemente deba situarse por debajo del plano de trabajo para el correcto funcionamiento de la actividad.

Ocupación o superficie ocupada.

- a) Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal, excluyendo la superficie de los patios de luces cuando éstos existan.
- b) La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Ordenanzas.

DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad es la relación de los m² de superficie total edificada y los m² de parcela neta, esto es, una vez descontadas las superficies ocupadas por viales, cesiones y reservas para usos públicos.

CAPITULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE SUELO

Art. 3º. Determinaciones generales

El suelo comprendido en el ámbito territorial de este Plan Parcial está clasificado como suelo apto urbanizar en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Amorebieta-Etxano, con la denominación Euba UI-10.

El uso característico fijado para este sector es Productivo en todas sus categorías.

En cada ordenanza de este Plan Parcial se especifican los usos compatibles y prohibidos en el ámbito de cada zona.

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Art. 4º. Terreno público

Superficie que comprende el ámbito, no incluida como parcelas privatizables, éstas son el bidegorri, red viaria y aparcamientos y zonas verdes, quedando definidos de la siguiente manera:

El bidegorri es la superficie localizada en la uso y dominio público sirve para la circulación de bicicletas.

La red viaria y aparcamiento son el conjunto de superficies destinada a la circulación y estancia de tráfico rodado y paso de peatones.

La zona verde comprende los terrenos establecidos según el cumplimiento del Artículo 79 de la Ley 2/2006.

Art. 5º. Estudios de Detalle

Las alineaciones fijadas en este Plan Parcial son consideradas como máximas, pudiéndose redactar estudios de detalle con las finalidades, limitaciones y contenido establecidos en los Artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006.

Art. 6º. Proyectos de Urbanización

Deberá redactarse un Proyecto de Urbanización que deberá incluir los siguientes grupos de obras de urbanización:

- a) Excavación y movimiento de tierras
- b) Pavimentación de viario y áreas de aparcamiento
- c) Redes de riego e hidrantes contra incendios
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales
- e) Red de distribución de agua
- f) Red de distribución de energía eléctrica
- g) Red de gas, de preverse dicho servicio
- h) Canalizaciones de telecomunicación
- i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres
- j) Alumbrado público

El proyecto de urbanización afectará a la totalidad de los suelos de cesión al uso y dominio público previstos en el presente plan parcial con excepción del Sistema General Viario de conexión con la CN-634, que se proyectará con documento técnico independiente entre ambos sector UI-9 y UI-10.

En ningún caso el Proyecto de Urbanización podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

El contenido del Proyecto de Urbanización dar cumplimiento al Decreto 68/2000 de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Art. 7º. Proyectos de edificación

Los proyectos de edificación se redactarán con el detalle y características que requiera la debida ejecución de las obras comprendidas, con arreglo a lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Amorebieta-Etxano.

CAPITULO III: CALIFICACIÓN DE SUELO.

Art. 8º. Zonificación.

El sector presenta una división o zonificación sencilla, establecida en el plano O.1-Ordenación propuesta incluido en el presente Plan Parcial.

La división se presenta a continuación, definiéndose y desarrollándose los usos permitidos, autorizados y prohibidos en los artículos posteriores:

SUELO INDUSTRIAL

SISTEMAS VIARIO

- Sistema General Viario (SGV)
- Sistema Local Viario (SLV)

ESPACIOS LIBRES

- Sistema General de Espacios Libres (SGEL)
- Sistema Local Espacios Libres (SLEL)

Art. 9º. Suelo Industrial.

Está formado por parcelas privadas Industriales del ámbito quedando perfectamente definidas en el Artículo 9.2.2 de las Normas Subsidiarias.

Uso Característico:

- 7. Productivo en todas sus categorías

Usos Autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3. Infraestructuras de servicios urbanos en todas sus categorías
- 4. Equipamientos en todas sus categorías
- 5.3. Vivienda aneja
- 6.1. Oficinas propias de la instalación industrial
- 6.2. Comercial al por menor en todas sus categorías
- 6.3. Comercial de carácter concentrado
- 8. Espacios Libres en todas sus categorías

Usos prohibidos:

- 1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 5. Residencial en todas sus categorías, a excepción de las viviendas anejas y el Hotelero.
- 6.1. Oficinas

Será admisible dentro de las parcelas de uso industrial, en las zonas no ocupadas por las edificaciones, los siguientes usos:

Red viaria interna de la parcela, aparcamientos, ajardinamiento y zonas verdes, y depósito de combustibles.

En el interior de cada parcela privatizable, con el proyecto de edificación correspondiente, un mínimo de 1 plaza de aparcamiento (cubierta o al aire libre) por cada 100 m² construidos.

Aquellas plazas de aparcamiento públicas que resulten eliminadas en la ejecución del Plan Parcial, deberán restituirse en el interior de las parcelas privadas.

El 2% del total de plazas previstas, se destinarán a usuarios minusválidos las cuales tendrán una superficie rectangular mínima de 3.60 x 5.00 m.

Art. 10º. Sistema de Espacios Libres.

Se localizan en su mayoría a ambos márgenes del río Ibaizabal, formando parte de los sistemas generales y sistemas locales de espacios libres, que tienen el carácter de uso y dominio público.

En estos terrenos se prohíben las edificaciones, limitándose el uso a ajardinamientos, sendas, caminos y plantaciones.

Se permite la implantación en el subsuelo de redes de servicios urbanísticos y la ubicación de los elementos soportes (en superficie) cuando resulte necesaria la realización de tendidos aéreos.

Art. 11º. Sistema Viario.

El sistema viario está formado por los terrenos que dan acceso al ámbito, zona de sistemas generales y el sistema local de acceso a las parcelas edificables y a los espacios libres.

Los usos permitidos en esta superficie son de viario rodado, plazas de aparcamiento en línea situadas junto a la calzada, aceras vinculadas a la vialidad rodada y los itinerarios o zonas peatonales públicas que son autónomas respecto a la vialidad general del Sector y el bidegorri.

La zona peatonal desvinculada del sistema viario rodado, da servicio directo a las edificaciones proyectadas en sus bordes, complementando a las zonas verdes.

Se permite en este sistema, el paso de todo tipo de redes componentes de las infraestructuras de los servicios urbanos precisos para la total urbanización del Sector, con el condicionado de que sean subterráneas.

No obstante, sobre el pavimento podrán levantarse columnas de alumbrado, señalización vertical, incluso semáforos, mobiliario urbano de toda índole, siempre que el Ayuntamiento de Amorebieta-Etxano lo autorice, no interfiera el tránsito y se ubiquen en la zona peatonal.

Amorebieta, Abril 2017



Fdo: Arturo Palencia Lozano

Ing. Caminos, Canales y Puertos.
Colegiado número 29940

Prado y Somosierra Consultores

ESTUDIO DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA UNIDAD

1. FASES DE EJECUCIÓN.

Se prevé la ejecución de la totalidad de la urbanización en una única etapa, en un plazo de dos años máximo desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

2. ETAPAS DE LA URBANIZACIÓN.

El preceptivo proyecto de urbanización afectará a la totalidad del suelo de cesión.

Para garantizar un desarrollo homogéneo, cohetente y uniforme deberá incorporar además los suelos privados pero con destino de vialidad o espacios libres, de forma que con independencia de la distinta titularidad.

El Proyecto de Urbanización se redactará para su tramitación en el plazo de un año, contado a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

Las obras de urbanización en él contenidas, deberán estar finalizadas en el plazo de cuatro años a partir de la mencionada aprobación definitiva, realizándose en una única etapa.

3. ETAPAS DE LA EDIFICACIÓN.

Desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial, deberá estar aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Sector UI-10 Euba, en el plazo no superior a un año.

Así mismo, se deberá iniciar la construcción de las edificaciones en las parcelas privatizables, en el plazo máximo de cuatro años a partir de la publicación de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial del Sector UI-10 Euba.

Amorebieta, Abril 2017



Fdo: Arturo Palencia Lozano

Ing. Caminos, Canales y Puertos.
Colegiado número 29940

Prado y Somosierra Consultores

RELACIÓN DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

I-01. Situación.....	E: S/E
I-02. Planeamiento vigente.....	E: S/E
I-03. Clasificación vigente.....	E: S/E

PLANOS DE ORDENACIÓN

O-01. O.1-Ordenación propuesta.....	E: 1/6.000
-------------------------------------	------------



EMPLAZAMIENTO



SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UI-10 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE AMOREBIETA-ETXANO, BIZKAIA
BORRADOR DEL PLAN

SITUACIÓN:
AMOREBIETA-ETXANO, BIZKAIA

TÍTULO PLANO:
PLANO DE SITUACIÓN

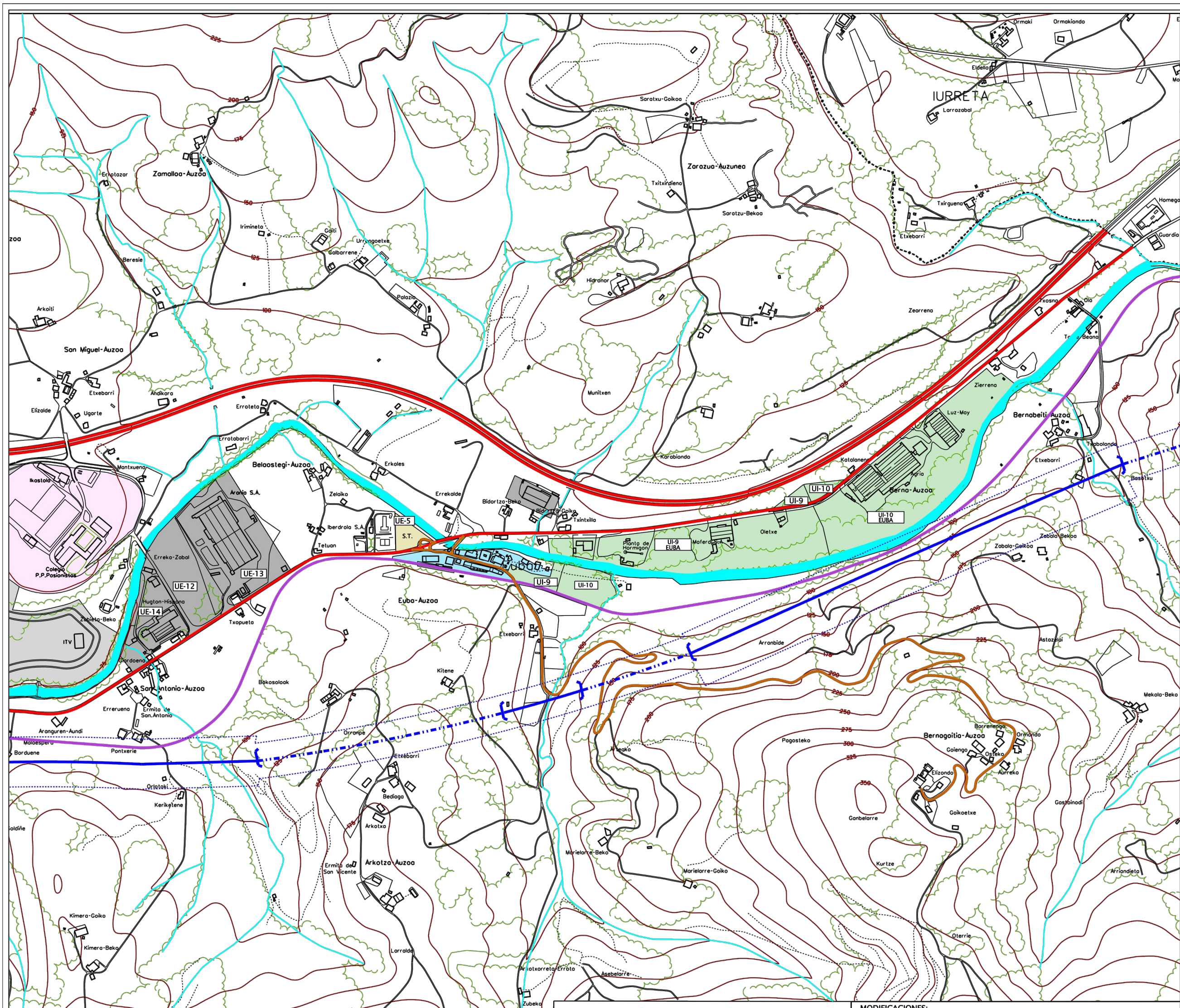
FECHA:
ABRIL 2017

ESCALA:
s/e



PROMOTOR:
ALTAMIRA SANTANDER
REAL ESTATE S.A.
FIRMAS:
FRANCISCO AÑOBER FUENTES
Lcdo. Ciencias Ambientales
ARTURO PALENCIA LOZANO
ICCP Col. número 29.940

NÚMERO PLANO:
1.01



AMOREBIETA – ETXANO
ARAU SUBSIDIARIAKO BERRAZTERPENA
REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

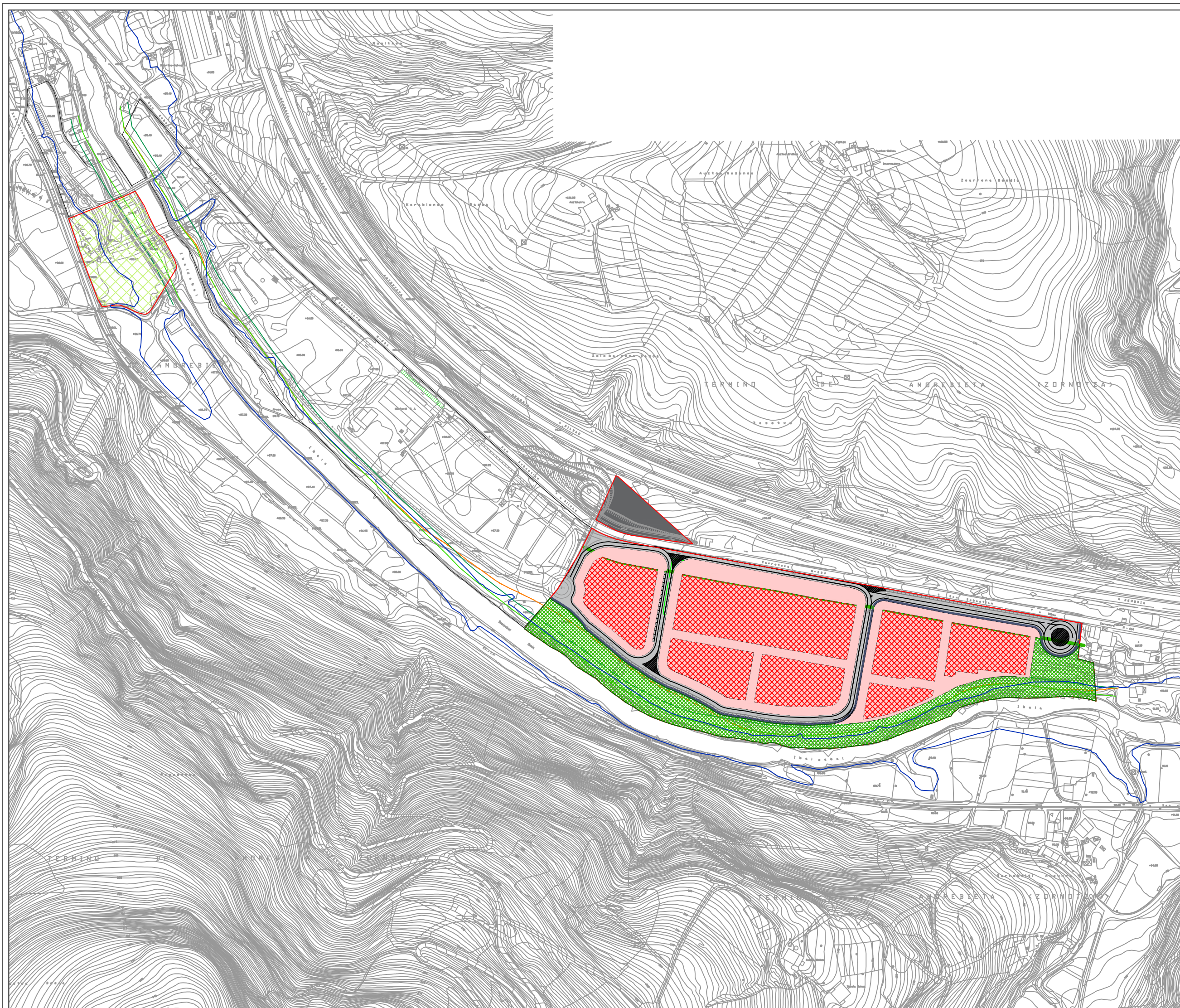
- LEYENDA
- RESIDENCIAL CASCO
 - RESIDENCIAL ABIERTO
 - MIXTO COMERCIAL
 - S.T. SERVICIO AL TRANSPORTE
 - SUELO URBANO INDUSTRIAL
 - SUELO URBANO INDUSTRIAL EN DESARROLLO
 - EQUIPAMENTOS
 - ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
 - SECTORES A.P.U. RESIDENCIALES
 - SECTORES A.P.U. INDUSTRIALES
 - TREN DE ALTA VELOCIDAD
 - TRAZADO DEL FERROCARRIL
 - S.G. VIALIDAD
 - RIOS Y ARROYOS
 - LÍMITE DEL SECTOR

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UI-10 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE AMOREBIETA-ETXANO, BIZKAIA
BORRADOR DEL PLAN

SITUACIÓN:
AMOREBIETA-ETXANO, BIZKAIA

TÍTULO PLANO:	FECHA: ABRIL 2017
PLANEAMIENTO VIGENTE	ESCALA: s/e
PROMOTOR: ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE S.A. FIRMAS: FRANCISCO AÑOVER FUENTES Ldo. Ciencias Ambientales ARTURO PALENCIA LOZANO ICCP Col. número 29.940	NÚMERO PLANO: 1.02

PRADO Y SOMOSIERRA CONSULTORES



- LEYENDA
- Límite del Sector
 - Suelo Industrial
 - Suelo industrial edificable
 - Sistema Local Viario (SLV)
 - Sistema Local de Espacios Libres (SLEL)
 - Sistema General de Espacios Libres (SGEL)
 - Sistema General Viario (SGV)
- DISTANCIAS
- Distancia de Separación Edificación N-634(25 m)
 - Distancia de Separación Edificación
 - Distancia de Separación Urbanización
 - Pie de Talud
 - Avenida T100

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UI-10 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE AMOREBIETA-ETXANO, BIZKAIA BORRADOR DEL PLAN

SITUACIÓN: AMOREBIETA-ETXANO, BIZKAIA	
TÍTULO PLANO: ORDENACIÓN PROPUESTA	FECHA: ABRIL 2017
	ESCALA: 1/6000 A3
 PRADO Y SOMOSIERRA CONSULTORES	PROMOTOR: ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE S.A. FIRMAS: FRANCISCO AÑOVER FUENTES Lcdo. Ciencias Ambientales ARTURO PALENCIA LOZANO ICCP Col. número 29.940
	NÚMERO PLANO: 0.1