



Ayuntamiento de Amorebieta-Etxano / Amorebieta-Etxanoko Udala

---

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE AMOREBIETA-ETXANO

Variación de determinaciones urbanísticas de la unidad de ejecución UE-E

## AMOREBIETA-ETXANOKO ARAU SUBSIDIARIOEN PLAN-BARRUKO ALDAKETA

UE-E egikaritzapen-unitatearen hirigintzako zehaztapenen aldaketa

---

**Documento para la aprobación inicial**  
Hasierako onarpenerako dokumentua

**Junio de 2021**  
2021eko **Ekaina**

---

**Modificación de las NNSS, relativa a la variación de determinaciones urbanísticas de la  
unidad de ejecución UE-E**  
Amorebieta-Etxano

---

Memoria informativa y justificativa .....	3
Introducción .....	3
Antecedentes .....	3
Promotor .....	3
Equipo técnico redactor .....	3
Objeto, Conveniencia y Oportunidad de la Modificación .....	3
Ámbito territorial afectado .....	4
Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica .....	4
Proceso de Participación Ciudadana .....	4
Información Urbanística - Determinaciones de las NNSS vigentes .....	5
Justificación Urbanística .....	7
Justificación de la tramitación como modificación puntual de NN.SS.: .....	7
Justificación del incremento del número de viviendas: .....	7
Justificación del cumplimiento de estándares dotacionales: .....	7
Introducción de criterios de calidad acústica .....	8
Alternativas de planeamiento .....	9
Alternativa 0. Situación actual. ....	9
Alternativa 1. Ampliación de ámbito y aplicación al mismo de los parámetros propuestos. ....	9
Alternativa 2. Ampliación de ámbito y aplicación al mismo de parámetros distintos de los propuestos. .....	9
Normas urbanísticas .....	10
Nueva redacción del Artículo 8.1.1. "Ordenanza de la Zona Residencial Casco" en lo referente a los parámetros de la actuación de dotación de la antigua unidad de ejecución UE-E.....	10
Documentación gráfica .....	11

## **Memoria informativa y justificativa**

### **Introducción**

#### **Antecedentes**

La tramitación que se pretende supone la 16ª Modificación de NNSS, vigentes desde su publicación en el Boletín Oficial de Bizkaia con fecha de 29 de enero de 2001. De éstas, han sido doce las tramitadas de forma completa y en vigor, siendo la última de ellas la relativa a la Ordenanza de usos en Zona Comercial Mixta.

#### **Promotor**

La Modificación se redacta a instancias del Ayuntamiento de Amorebieta-Etxano.

#### **Equipo técnico redactor**

Los documentos técnicos de la Modificación se redactan por la empresa HIRITEK - Hirigintza Teknikariak, S.L.P. como prestación de servicio según Decreto del Concejal delegado de Urbanismo nº 77/2020, de fecha de 29 de julio de 2020, siendo los responsables del equipo redactor Don Javier Martínez Callejo, Dr. Arquitecto, y Don Markel Bollar Arrate, Abogado urbanista.

A los efectos de notificaciones, los datos de contacto son c/ Músico Sarasate, 6, 48014, Bilbao - Teléfono: 944 470 456

En relación a los documentos técnicos para la Evaluación Ambiental Estratégica, su elaboración corresponde a la empresa Ekos-Asesoría e Investigación Medioambiental.

#### **Objeto, Conveniencia y Oportunidad de la Modificación**

La Modificación tiene por objeto la revisión de los parámetros de la unidad de ejecución UE-E definida en el Título Octavo: “Condiciones Particulares de las Áreas”, de las NNSS de Amorebieta-Etxano. En concreto, se corresponde con el Artículo 8.1.1.: “Ordenanza de la Zona Residencial de Casco”.

El motivo de la Modificación radica en diferentes aspectos, relacionados entre sí.

Una vez desarrollado gran parte del suelo urbano de la Zona Casco, la ejecución de la Unidad de Ejecución E completaría el perfil edificatorio de una manzana de máxima centralidad en el municipio en la calle San Pedro junto al Parque Zelaieta.

Por otro lado, la documentación escrita de las NNSS otorga una edificabilidad máxima al ámbito de imposible cumplimiento físico, ya que la tipología edificatoria a construir en la manzana es irresoluble sin la ejecución de patios interiores.

Por último, el paso del tiempo ha ido desocupando parte de los edificios situados en la manzana, edificios en estado de conservación medio o malo que deberían ser sustituidos por otros con un perfil edificatorio adecuado a la zona y con una imagen de fachada unitaria.

En relación con el número de plantas de las edificaciones cabe comentar la desigualdad de alturas existentes en la manzana, que va desde las ocho a las cuatro plantas. Por ello una actuación única ayudaría a resolver la transición con los edificios colindantes ya existentes y entre la zona delantera de PB+6+A y la zona trasera de PB+4+A.

La modificación puntual de NNSS, que se propone técnicamente de manera especial para evitar este desajuste urbanístico, recoge también otros aspectos importantes desde el punto de vista de la futura gestión:

- Se amplía la Unidad de Ejecución e incorpora los dos edificios de la esquina oeste de la manzana para conseguir un mejor remate de la misma, de la fachada al parque y de la resolución de la propia tipología edificatoria.
- Al reconfigurar el perfil edificatorio se aumenta la edificabilidad del ámbito y el número de viviendas con lo cual se asume sin perjuicio de los propietarios actuales, la introducción de una mayor superficie en el ámbito.
- El aumento del número de viviendas contribuye a una mayor variedad tipológica, y ayuda a viabilizar la gestión económica del ámbito.

#### **Ámbito territorial afectado**

La Modificación se redacta con carácter concreto para el entorno de la UE-E, delimitado por Harrison kalea al norte, San Pedro kalea al sur, las viviendas que dan frente a Luis Urrengoetxea hiribidea, nº 1 de Harrison kalea y nº 4 de San Pedro kalea al este y Harrison parkea al oeste.

#### **Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica**

En ajuste a lo determinado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Modificación se acompaña a la tramitación de los documentos de evaluación ambiental pertinentes, que se adjuntan al presente expediente.

#### **Proceso de Participación Ciudadana**

En atención al Artículo 108 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se ha procedido a la elaboración del pertinente Programa de Participación Ciudadana, publicado en el BOB nº 14, de 22-01-2021. De las actuaciones previstas en el mismo se da cumplido desarrollo en cada una de las fases de tramitación de la Modificación de las NNSS.

## **Información Urbanística - Determinaciones de las NNSS vigentes**

Las NNSS vigentes regulan la UE-E en el art. 8.1.1. Ordenanza de la Zona Residencial de Casco:

### **Artículo 8.1.1. Ordenanza de la Zona Residencial Casco**

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbano
- CALIFICACIÓN: Residencial Casco
- EDIFICABILIDAD: La resultante de la señalada en los planos de Diseño Urbano según Perfil y Fondo Edificable.
- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: B + 4 (B + 3 + Ático en Euba) con carácter general o, en su caso, la señalada en los planos de Diseño Urbano que será la que prevalezca. B + 1 + BC en Larrea (7 m. a cornisa).
- OCUPACIÓN MÁXIMA: 100 % o, en su caso, la señalada en los planos de Diseño Urbano que será la que prevalezca.
- PARCELA MÍNIMA: 200 m<sup>2</sup>.
- ANCHURA MÍNIMA DE PARCELA: 12 m.
- ALINEACIONES Y RASANTES: Las señaladas en los planos de Diseño Urbano.
- SEPARACIÓN A COLINDANTES: Las señaladas en los planos de Diseño Urbano. Los edificios podrán adosarse en medianera. En Larrea la separación será de 3 m.
- SEPARACIÓN A VIALES: Las señaladas como alineación de calle en los planos de Diseño Urbano. En Larrea la separación será de 5 m.

Cuando en los planos de Diseño Urbano aparece una franja de zona libre de uso privado entre la vialidad pública y la alineación de la edificación, indica que las plantas bajas se destinan preferentemente a viviendas. Puede modificarse este uso por otro de los admitidos para la zona siempre que la modificación afecte a una fachada completa del edificio. Entendiéndose en este caso, que la franja de espacio verde privado pasa a tener la consideración de uso público.

- RÉGIMEN DE USOS:

#### Uso Característico:

- 5.1. Vivienda unifamiliar en Larrea
- 5.2. Vivienda Colectiva

#### Usos Autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3.1 a 3.5. Infraestructuras de servicios urbanos
- 4. Equipamientos en todas sus categorías
- 5. Residencial en todas sus categorías
- 6.1. Oficinas en todas sus categorías
- 6.2. Comercial al por menor en todas sus categorías
- 6.3.1. Centros y Galerías Comerciales
- 7.1.1. Industria admitida dentro de la vivienda
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda
- 8. Espacios Libres en todas sus categorías

El porcentaje máximo de los usos autorizados sobre el principal será del 30%.

**Modificación de las NNSS, relativa a la variación de determinaciones urbanísticas de la  
unidad de ejecución UE-E**  
Amorebieta-Etxano

---

Usos prohibidos:

- 1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 3.6. Tratamiento y eliminación de Residuos Sólidos
- 6.3.2. Grandes Almacenes
- 6.3.3. Hipermercados (> 600 m2.)
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
- 7.1.4. Otras Industrias
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda
- EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES: Por Unidades de Ejecución cuyas características se señalan a continuación y por el Sistema de Compensación (...).

Unid. De Ejec.	Sup. Total de la Unidad m²	Sup. Máx. Ocup. Sótano m²	Sup.Máx.Total S/rasante m²	Altura en N° de plantas	N° viv.
E	1.331	1.038	6.474	B+5+A y B+4+A	50

## **Justificación Urbanística**

### **Justificación de la tramitación como modificación puntual de NN.SS.:**

El presente expediente se plantea como modificación en el sentido señalado por el artículo 34 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de planes, en relación con los artículos 102 a 107 de la Ley 2/2006. Se plantea mientras se está redactando la revisión general de las NN.SS., de conformidad en el punto 3 del mencionado artículo, teniendo en cuenta que la aprobación definitiva del nuevo PGOU puede prolongarse aún sin que llegue a satisfacer a tiempo las necesidades detectadas en este ámbito concreto.

### **Justificación del incremento del número de viviendas:**

El ámbito señalado actualmente como UE-E en las NNSS incluía 6 Viviendas existentes (edificio actualmente demolido) y prevé la posibilidad de construir un total de 50.

La nueva delimitación que se propone dentro del marco de esta modificación une al ámbito de actuación suelos sobre los que actualmente hay construidas dos edificaciones de uso principalmente residencial, que albergan un total de 11 viviendas.

La nueva ordenación propone un número orientativo de 67 viviendas lo que supondría un aumento respecto a lo ejecutable actualmente de 6 viviendas. La regulación que se pretende permitirá la ampliación de este número orientativo siempre que de la superficie destinada a usos residenciales entre el número de viviendas resulte una superficie construida media de vivienda superior a 105 m<sup>2</sup> construidos y se asegure además la diversidad tipológica.

### **Justificación del cumplimiento de estándares dotacionales:**

Los estándares de dotaciones previstos legalmente (Ley 2/2006 y Decreto 123/2012 de estándares) deben calcularse sobre el incremento de edificabilidad residencial sobre rasante. De dicho cálculo resulta lo siguiente:

PPTA UE-E	m <sup>2</sup>	local	vivienda	nº viviendas	est EL m <sup>2</sup>	est DPL m <sup>2</sup>	est aparc u	est arbol u
SUPERFICIE	1.764,00							
EDIF. FISICA TOTAL	12.595,00							
Edif. BR usos lucrativos	3.960,00							
Edif. SR usos lucrativos	8.385,00	662,00	7.723,00	67				
Edif. SR usos dotacionales	250,00							
Edif. preexistente SR	2.521,08							
Edif. incremento SR	5.863,92				132,60	1.172,78	83	59
Superficie suelo vinculada al incremento de edificabilidad:				1.233,63				
Estándar de vivienda protegida (VPO) m <sup>2</sup> t				265,20				

En el ámbito se materializan una parte de las dotaciones que le corresponden por aplicación de los estándares legales (250 m<sup>2</sup> en PB y 100 m<sup>2</sup> de viales y aceras). Las dotaciones que no puedan ser materializadas en el ámbito de ordenación deberán ser monetarizadas, tal como establecen los artículos 5 y 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

### **Introducción de criterios de calidad acústica**

La Modificación ha de considerar, para los ámbitos en los que se llevará a cabo un futuro desarrollo urbanístico, el cumplimiento del artículo 36 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en relación al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior.

Los ámbitos se zonifican acústicamente como Zona A (ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial). Por lo tanto, con carácter general, los Objetivos de Calidad Acústica (OCAs) aplicables son: Ld 60 dBA, Le 60 dBA, Ln 50 dBA.

Dadas las características del entorno, céntrico, rodeado de viales y en un entorno densificado, estos objetivos no pueden ser cumplidos, por lo que deberá tramitarse su declaración como Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 45 y siguientes de Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.



## **Alternativas de planeamiento**

Partiendo del hecho de que, por las razones expuestas, se considera que debe revisarse la situación actual, de modo sintético, se han planteado diferentes variables de modificación, que, en todo caso, fueran compatibles con los objetivos previstos.

### **Alternativa 0. Situación actual.**

Supondría mantener los parámetros actuales de las NNSS, y se ha descartado porque implicaría que la zona, de la máxima centralidad dado el devenir del desarrollo urbano del municipio, quedara sin rematarse durante los próximos años hasta la entrada en vigor del futuro Plan General.

### **Alternativa 1. Ampliación de ámbito y aplicación al mismo de los parámetros propuestos.**

Es la que se desarrolla en esta propuesta de modificación.

### **Alternativa 2. Ampliación de ámbito y aplicación al mismo de parámetros distintos de los propuestos.**

Se ha descartado, pues proponer unos parámetros con menor aprovechamiento haría aún más inviable económicamente la actuación. Y el proponer unos parámetros con aprovechamientos superiores implicaría una ordenación de edificación y espacios que tendría difícil encaje en el entorno circundante.

## Normas urbanísticas

### Nueva redacción del Artículo 8.1.1. “Ordenanza de la Zona Residencial Casco” en lo referente a los parámetros de la actuación de dotación de la antigua unidad de ejecución UE-E

Unid. de Ejec.	Sup. Total de la Unidad m²	Sup. Máx. Ocup. Sótano m²	Sup.Máx.Total S/rasante m²	Altura en Nº de plantas	Nº viv. (orientativo)
E	1.764	1.216	8.385	B+6+A1+A2, B+6+A1, B+6, B+5 y PB	67

Las alineaciones, rasantes y perfiles de la edificación se establecen con carácter obligatorio en los planos de ordenación.

Determinaciones de gestión: actuación de dotación; las dotaciones que no puedan ser materializadas en el ámbito serán monetarizadas.

Cuadro de superficies:

	m²	garaje	local	vivienda	nº viviendas (orientativo)
SUPERFICIE	1.764,00				
EDIF. FISICA TOTAL	12.595,00				
Edif. lucrativa BR	3.960,00	3.960,00			
Edif. lucrativa SR	8.385,00		662,00	7.723,00	67
Edif. dotacional SR			250,00		
Edif. preexistente SR	2.521,08				
Edif. incremento SR	5.863,92				

## Documentación gráfica

INFORMACION	
I.01 – SITUACIÓN	1/5.000
I.02 – ÁMBITO DE NNSS VIGENTES	1/500
I.03 – CLASIFICACIÓN DEL SUELO VIGENTE	1/500
I.04 – DISEÑO URBANO	1/500
I.05 – DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	1/500
ORDENACION	
O.01 – DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO (MODIFICADO)	1/500
O.02 – CLASIFICACIÓN DEL SUELO (MODIFICADO)	1/500
O.03 – ORDENACIÓN - DISEÑO URBANO (MODIFICADO)	1/500
O.04 – GESTIÓN - DELIMITACIÓN UE (MODIFICADO)	1/500
O.05 – DEFINICIÓN GEOMÉTRICA. ALINEACIONES	1/500
O.06 – DEFINICIÓN GEOMÉTRICA. ALINEACIONES	1/500
O.07 – ENVOLVENTE MÁXIMA	1/500