



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**

---

Sarrera.....	3
Aurrekariak.....	3
Sustatzailea.....	3
Erredaktore-talde teknikoa .....	3
Aldaketaren, xedea, komenigarritasuna eta aukera .....	3
Ukitutako lurralde eremua .....	4
Ingurumen Ebaluazio Estrategiko prozedura .....	4
Herritarren parte-hartze prozedura.....	4
Hirigintzako informazioa – Indarreko AS.en zehaztapenak .....	5
Justifikazioa hirigintza ikuspegitik.....	7
Kalitate akustikoko irizpideen ezarketa .....	8
Plangintzarako aukera ezberdinak.....	9
0. Aukera. Gaur egungo egoera.....	9
1. Aukera. Eremuaren handitzea eta proposatutako parametroak berari aplikatzea.....	9
3. Aukera. Eremuaren handitzea eta proposatutako parametroak ez bestelakoak berari aplikatzea...	9
Hirigintza arauak.....	10
“Hirigunea Egoitzaldearen Ordenantza” 8.1.1. artikulua idazketa berria lehengo UE-Eren zuzkidura jarduketaren parametroei dagokionez.....	10
Dokumentazio grafikoa .....	11

## Informazio eta justifikazio memoria

### Sarrera

#### Aurrekariak

Gauzatu nahi den tramitazioa, 2001eko urtarrilaren 29an Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu zirenetik indarrean dauden AS.en 16. Aldaketa suposatzen dute. Hauetatik, hamabi izan dira bere osotasunean tramitatu direnak, azkena Merkataritzako Alde Mistoaren erabileren Ordenantzari dagokiona izanik.

#### Sustatzailea

Aldaketa Amorebieta-Etxanoko Udalak bultzatzen du.

#### Erredaktore-talde teknikoa

HIRITEK - Hirigintza Teknikariak, SLP enpresak idazten ditu aldaketaren dokumentu teknikoak, zerbitzu-emate bezala Hirigintzako Zinegotzi delegatuaren 2012ko uztailaren 29ko 77/2020 zk. Dekretu bitartez. Erredaktore-taldearen arduradun dira Javier Martínez Callejo jauna, Arkitekto Dr., eta Markel Bollar Arrate jauna, Hirigintza arloko abokatua.

Jakinarazpenetarako kontakturako datuak hauek dira: Sarasate Musikaria kalea, 6, 48014, Bilbo - Telefonoa: 944 470 456

Ingurumen Ebaluazio Estrategikorako dokumentu teknikoei dagokionez, Ekos-Asesoría e Investigación Medioambiental enpresak dauka beraiek egiteko eginkizuna.

#### Aldaketaren, xedea, komenigarritasuna eta aukera

Aldaketan planteatzen den xedea hau da: UE-E egikaritzapen-unitateari dagozkion parametroak berrikustea (gune hau AS.en Zortzigarren Tituluan definitzen da: "Aldeei buruzko ordenantza bereziak", 8.1.1. artikulua: "Hirigunea Egoitzaldearen Ordenantza").

Aldaketaren zergatia elkarri lotutako zenbait ikuspegitan oinarritzen da.

Hiriguneko hiri-lurzorua zati handi bat garatu ondoren, E Egikaritze Unitatea egikaritzeak udalerrian zentraltasun handiena duen etxadi baten eraikuntza-profila osatuko luke San Pedro kalean, Zelaieta Parkearen ondoan.

Bestalde, arau subsidiarioen idatzizko dokumentazioak eremuari fisikoki bete ezin den gehieneko eraikigarritasuna ematen dio, etxadian eraiki beharreko eraikuntza-tipologia ezin baita taxutu barruko patiorik egin gabe.

Azkenik, denboraren joanean, etxadian kokatutako eraikinen zati bat hustu egin da. Eraikin horiek kontserbazio-egoera ertain edo txarrean daude, eta horien ordeztu batzuk jarri beharko lirateke, eremuari egokitutako eraikuntza-profila dutenak eta fatxadaren irudi unitarioa dutenak.

Eraikinetako solairu-kopuruari dagokionez, aipatu behar da etxadian altuera-desberdintasuna dagoela, zortzi solairuetatik lau solairuetara. Horregatik, jarduketa bakar batek lagunduko luke lehendik dauden eraikin mugakideekiko trantsizioa konpontzen, BS+6+A aurreko eremuaren eta BS+4+A atzeko eremuaren artean.

Arau Subsidiarioen aldaketa puntualak, zeina teknikoki bereziki proposatzen baita hirigintza-desoreka hori saihesteko, etorkizuneko kudeaketaren ikuspuntutik garrantzitsuak diren beste alderdi batzuk ere jasotzen ditu:

- Egikaritze Unitatea handitu da eta etxadiaren mendebaldeko izkinako bi eraikinak sartu dira, etxadiaren, fatxadaren eta parkearen erremate hobe lortzeko eta eraikuntza-tipologia bera konpontzeko.
- Eraikuntza-profila birkonfiguratzean, eremuaren eraikigarritasuna eta etxebizitza-kopurua handitzen dira, eta, beraz, eremuan azalera handiagoa sartzea onartzen da, egungo jabeei kalterik egin gabe.
- Etxebizitza-kopurua handitzeak tipologia-barietate handiagoa eragiten du, eta eremuko kudeaketa ekonomikoa bideratzen laguntzen du.

#### **Ukitutako lurralde eremua**

Aldaketa UE-E eremu zehatzerako idazten da hasiera batean. Eremu honen mugak hauek dira: iparraldetik, Harrison kalea; hegoaldetik, San Pedro kalea; ekialdetik, Luis Urrengoetxea hiribidera aurre ematen duten etxeak, Harrison kaleko 1. zenbakia eta Sanpedro kaleko 4. zenbakia; mendebaldetik, Harrison parkea.

#### **Ingurumen Ebaluazio Estrategiko prozedura**

Ingurumen ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legeak ezarritakoa jarraituz, aldaketarekin batera tramitatuko dira espediente honekin batera doazen beharrezko ingurumen ebaluazio dokumentuak.

#### **Herritarren parte-hartze prozedura**

Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 108 artikulua jarraituz, dagokion Herritarren Parte-hartze Programa egin da, 2021-01-22ko 14 zk. BAOean argitaratua. Bertan aurreikusitako ekintzak AS.en aldaketaren tramitazioan zehar garatuko dira.

## Hirigintzako informazioa – Indarreko AS.en zehaztapenak

Indarrean dauden AS.k “Hirigunea Egoitzaldearen Ordenantza” 8.1.1. artikuluan arautzen dute UE-E:

### 8.1.1. artikulua.-Hirigunea Egoitzaldearen Ordenantza

- LURZORUAREN SAILKAPENA: Hiri-lurzorua
- KALIFIKAZIOA: Hirigunea Egoitzaldea.
- ERAIKIKORTASUNA: Hiri-Diseinuko planoetan zehazten denari Profil eta Sakonera Eraikikorra ezarriz gertatzen dena.
- ERAIKUNTZAREN ALTUERA: B+4 (B+3+atikoa Euban), oro har, edo, horrela badagokio, Hiri-Diseinuko planoetan zehazten dena, nagusi izango dena. B+1+BC Larrean (7 metro erlaitzera).
- GEHIENEO OKUPAZIOA: %100, edo, horrela badagokio, Hiri-Diseinuko planoetan zehazten dena, nagusi izango dena.
- GUTXIENEO LURZATIA: 200 m<sup>2</sup>.
- LURZATIAREN GUTXIENEO ZABALERA: 12 metro.
- LERROKADURAK ETA SESTRAK: Hiri-Diseinuko planoetan zehazten direnak.
- MUGAKIDEETARAINOKO TARTEA: Hiri-Diseinuko planoetan zehazten direnak. Eraikinak mehelin eran adosatu ahal izango zaizkio elkarri. Larrean, tarte 3 metrokoa izango da.
- BIDEETARAINOKO TARTEA: Hiri-Diseinuko planoetan kaleko lerrokadura lege zehazten direnak. Larrean, tarte 5 metrokoa izango da.

Hiri-Diseinuko planoetan, herri-bideen eta eraikuntzaren lerrokaduraren artean erabilera pribatuzko lurrerrenka aske bat agertzen bada, horrek adierazten du beheko solairuak, gehienbat, etxebizitzarako destinatzen direla. Erabilera hori aldatu egin daiteke alderako onartzen direnetako beste batez, baldin eta aldakuntza horrek eraikinaren fatxada oso bat ukitzen badu. Kasu horretan, berdegune pribatuzko lurrerrenka erabilera publikozkotzat joko da.

- ERABILEREN ARAUBIDEA:

#### Erabilera bereizgarria:

5.1. Familia bakarreko etxebizitza, Larrean

5.2. Etxebizitza kolektiboa

#### Erabilera baimenduak:

2. Komunikazioak, kategoria guztietan

3.1.etik 3.5.era. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak

4. Ekipamenduak, kategoria guztietan

5. Egoitzazkoa, kategoria guztietan

6.1. Bulegoak, kategoria guztietan

6.2. Txikizkako merkataritzakoa kategoria guztietan

6.3.1. Merkataritza zentro eta galeriak

7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartzen den industria

7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria

7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia

Baimenduta dauden erabileren gehieneko portzentaia, nagusiarekiko, %30ekoa izango da.

Erabilera debekatuak:

- 1. Lehen arloko jarduerak, kategoria guztietan
- 3.6. Hondakin solidoen tratamendu eta iraizpena
- 6.3.2. Erostenxe handiak
- 6.3.3. Hipermerkatuak (> 600 m<sup>2</sup>)
- 7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria
- 7.1.4. Beste industria batzuk
- 7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia
- JARDUKETEN BURUTZAPENA: Burutzapen-Unitateen bitartez, beren ezaugarriak ondoren adierazten direla, eta Kontentsazio-Sistemaren bitartez (...).

Burutzapen unitat.	Unit. Azalera guztia m <sup>2</sup>	Gehien okupaz azalera sotoan m <sup>2</sup>	Sestra gaineko azalera guztia m <sup>2</sup>	Altuera solairu kopurua	Etxebiz kp..
E	1.331	1.038	6.474	B+5+A eta B+4+A	50

## Justifikazioa hirigintza ikuspegitik

### Arau Subsidiarioen plan-barruko aldaketa gisa izapidetzea justifikatzea:

Espediente hau planak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 34. artikuluan adierazitako aldaketa gisa planteatzen da, 2/2006 Legearen 102. artikulutik 107. artikulura artekoekin lotuta. Arau Subsidiarioen berrikuspen orokorra idazten ari den bitartean planteatu da, aipatutako artikuluen 3. puntuan adierazitakoarekin bat etorritik, kontuan hartuta HAPO berriaren behin betiko onarpena luzatu ahal dela, oraindik ere eremu zehatz honetan hautemandako beharrak garaiz ase gabe.

### Etxebizitza-kopuruaren gehikuntzaren justifikazioa:

Gaur egun Arau Subsidiarioetan UE-E gisa adierazitako eremuan 6 etxebizitza zeuden (gaur egun eraitsita dagoen eraikina) eta guztira 50 eraikitze aukera aurreikusten da.

Aldaketa honen esparruan proposatzen den mugaketa berriak jarduketa-eremuarekin lotzen du gaur egun nagusiki bizitegi-erabilerako bi eraikin dauden lurzoruak, guztira 11 etxebizitza hartzen dituztenak.

Antolamendu berriak 67 etxebizitzako gutxi gorabeherako kopurua proposatzen du; horrek esan nahi du gaur egungoa baino 6 etxebizitza gehiago egin daitezkeela. Lortu nahi den erregulazioak aukera emango du gutxi gorabeherako kopuru hori handitzeko, baldin eta bizitegi-erabilerarako azaleraren eta etxebizitza-kopuruaren artean eraikita dauden etxebizitzak batez besteko azalera eraikia 105 m<sup>2</sup>-tik gorakoa bada eta, gainera, tipologia-aniztasuna bermatzen bada.

### Zuzkidura-estandarrak betetzearen justifikazioa:

Legez aurreikusitako zuzkiduren estandarrak (2/2006 Legea eta 123/2012 Dekretua, estandarrei buruzkoa) sestra gainera bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntzaren arabera kalkulatu behar dira. Kalkulu horretatik honako hau ondorioztatzen da:

PROPOSAM. UE-E	m <sup>2</sup>	lokala	etxabiz.	etxebiz. kp	GL est m <sup>2</sup>	TZP est m <sup>2</sup>	apar est u	zuhai est u
AZALERA	1.764,00							
ERAIK. FISIKO OSOA	12.595,00							
Eraik. SA erabilera lukr	3.960,00							
Eraik. SG erabilera lukr	8.385,00	662,00	7.723,00	67				
Eraik. SG zuzkidura era		250,00						
Eraik. alde zurr SG	2.521,08							
Eraik. hazkund SA	5.863,92				132,60	1.172,78	83	59
Eraikigarritasuna handitzeari azalera:	lotutako lurzoruaren			1.233,63				
Babesturiko etxebizitzak (BAO) estandar m <sup>2</sup> s				265,20				

Eremuan, legezko estandarrak aplikatzeagatik dagozkion zuzkiduren zati bat gauzatzen da (250 m<sup>2</sup> BPn eta 100 m<sup>2</sup> bide eta espaloietan). Antolamendu-eremuan gauzatu ezin diren zuzkidurak monetarizatu egin beharko dira, hirigintzako estandarrei buruzko zuztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 5. eta 7. artikuluetan ezarritakoaren arabera.

**Kalitate akustikoko irizpideen ezarketa**

Aldaketak kontutan hartu beharko du, etorkizunean hirigintzako garapen bat izango duten eremuentzat, Euskal Autonomi Elkarteko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuaren 36. artikulua, kanpoko giroan kalitate akustikoko helburuen betetzeari dagokionez.

Eremuak akustikoki A Gune bezala zonifikatzen dira (bizitegirako erabiltzen diren lurralde sektore/eremuak). Beraz, orokorrean, aplikagarri diren kalitate akustikoko helburuak (KAH) ondoko hauek dira: Ld 60 dBA, Le 60 dBA, Ln 50 dBA.

Ingurunearen ezaugarriak kontuan hartuta (erdigunean, bideez inguratua eta inguru trinko batean), helburu horiek ezin dira bete, eta, beraz, Babes Akustiko Bereziko Eremu (BABE) izendatzea izapidetu beharko da, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuaren 45. artikuluan eta hurrengoetan ezarritako prozeduraren arabera.



## **Plangintzarako aukera ezberdinak**

Nola uste den, azaldutako arrazoiengatik, gaur egungo egoera berrikusi behar dela, era laburbilduan, aldaketarako aukera ezberdinak planteatu dira, beti ere, lortu nahi diren helburuekin bateragarri direnak.

### **0. Aukera. Gaur egungo egoera.**

AS-en gaur egungo parametroak mantentzea suposatuko luke, eta baztertu egin da, izan ere, horrek esan nahiko lukeelako zonaldea, udalerriaren hiri-garapenaren bilakaera dela eta, zentratutasun handienekoa, amaitu gabe geratuko litzatekeela hurrengo urteetan, etorkizuneko Plan Orokorra indarrean sartu arte.

### **1. Aukera. Eremuaren handitzea eta proposatutako parametroak berari aplikatzea.**

Aldaketa proposamen honetan garatzen dena da.

### **3. Aukera. Eremuaren handitzea eta proposatutako parametroak ez bestelakoak berari aplikatzea.**

Baztertu egin da; izan ere, aprobetxamendu txikiagoa duten parametroak proposatzeak are bideraezinagoa egingo luke jarduera ekonomikoki. Eta aprobetxamendu handiagoko parametroak proposatzeak ekarriko lukeen eraikuntzaren eta espazioen antolamenduak ezarpen zaila izango luke bere ingurune hurbilean.

## Hirigintza arauak

### “Hirigunea Egoitzaldearen Ordenantza” 8.1.1. artikulua idazketa berria lehengo UE-Eren zuzkidura jarduketaren parametroei dagokionez

Burutzapen unitat.	Unit. Azalera guztia m <sup>2</sup>	Gehien okupaz azalera sotoan m <sup>2</sup>	Sestra gaineko azalera guztia m <sup>2</sup>	Altuera solairu kopurua	Etxebiz kp. (orientagarria)
E	1.727	1.216	8.385	B+6+A1+A2, B+6+A1, B+6, B+5 eta BS	67

Eraikuntzaren lerroakadurak, sestrak eta profilak nahitaez ezarri behar dira antolamendu-planoetan.

Kudeaketa-zehaztapenak: zuzkidura-jarduketa; eremuan gauzatu ezin diren zuzkidurak monetarizatuko dira.

UE-E egikaritzapen-unitatearen azalera-koadroa:

	m <sup>2</sup>	garajea	lokala	etxebizitza	etxebizitza kp (orientagarria)
AZALERA	1.764,00				
ERAIKIG. FISIKO OSOA	12.595,00				
Eraik. lukratiboa SA	3.960,00	3.960,00			
Eraik. lukratiboa SG	8.385,00		662,00	7.723,00	67
Zuzkidura eraik. SG			250,00		
Aurreko eraikig SG	2.521,08				
Eraikig. hazkundera SG	5.863,92				

## Dokumentazio grafikoa

INFORMAZIOA	
I.01 – KOKAPENA	1/5.000
I.02 – INDARREKO AS-KO EREMUA	1/500
I.03 – LURZORUAREN INDARREKO SAILKAPENA	1/500
I.04 – HIRI DISENUA	1/500
I.05 – EGIKARITZ-UNITATEEN MUGAKETA	1/500
ANTOLAMENDUA	
O.01 – EREMUAREN MUGAKETA (ALDATUTA)	1/500
O.02 – LURZORUAREN SAILKAPENA (ALDATUTA)	1/500
O.03 – ANTOLAMENDUA - HIRI DISEINUA (ALDATUTA)	1/500
O.04 – KUDEAKETA - EU MUGAKETA (ALDATUTA)	1/500
O.05 – DEFINIZIO GEOMETRIKOA. LERROKADURAK	1/500
O.06 – DEFINIZIO GEOMETRIKOA. LERROKADURAK	1/500
O.07 – GEHIENeko INGURATZAILEA	1/500