

TOMO I.



PLAN PARCIAL SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1

DOCUMENTO "A"	MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORMATIVA
DOCUMENTO "B"	NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO
DOCUMENTO "C"	ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACION Y GESTION DE EJECUCION
DOCUMENTO "D"	VIABILIDAD ECONOMICA-FINANCIERA
DOCUMENTO "E"	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA
DOCUMENTO "F"	IMPACTO EN FUNCION DEL GENERO
DOCUMENTO "G"	IMPACTO SOCIOLINGUISTICO
DOCUMENTO "H"	DOCUMENTACION GRAFICA

SITUACION:

**BARRIO UGARTEBETXI
AMURRIO. ARABA**

ENCARGO:

**ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL
DEL SECTOR SAPUR-8 DE AMURRIO**

ARQUITECTO:

D. DAVID PINEDO ORTEGA

LETRADA:

D^a. PILAR LAVIN SANZ

PLAN PARCIAL SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1
(ANTERIOR SAPUR-8 DEFINIDO EN LAS NNSS)
01470. AMURRIO - ARABA

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

TOMO I. DOCUMENTOS URBANISTICOS

Equipo Redactor:

Don David Pinedo Ortega. Arquitecto

Doña Pilar Lavín Sanz. Letrada

DOCUMENTO A.	MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORMATIVA.....	2
DOCUMENTO B.	NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO	105
DOCUMENTO C.	ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACION Y GESTION DE LA EJECUCION.....	168
DOCUMENTO D.	VIABILIDAD ECONOMICA FINANCIERA	174
DOCUMENTO E.	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA	189
DOCUMENTO F.	IMPACTO EN FUNCION DEL GÉNERO	204
DOCUMENTO G.	IMPACTO SOCIOLINGUISTICO	208
DOCUMENTO H.	DOCUMENTACION GRAFICA	210

DOCUMENTOS VINCULADOS A LA TRAMITACION URBANISTICA:

▪ **ESTUDIO HIDRAULICO**

Equipo Redactor:

D. José Manuel Herrera Gómez.

SAITEC, S.A. Engineering

▪ **IMPACTO ACUSTICO**

Equipo Redactor:

Doña Mónica Tomás Garrido. Ingeniera de Sistemas de Telecomunicaciones

Alberto Bañuelos Irusta. Ingeniero Industrial

AAC CENTRO DE ACUSTICA APLICADA, S.L.,

▪ **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

Equipo Redactor:

Doña Nerea Garaio Ezkisabel. Ingeniera de Montes,

AIALUR, S.L. Ingeniería de montes, topografía y medio ambiente

OCTUBRE 2023

TOMO I

DOCUMENTO "A". MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORMATIVA

PLAN PARCIAL SECTOR AI16.
UGARTEBETXI SR-1
(ANTERIOR SAPUR-8 DEFINIDO EN LAS NN SS)
AMURRIO. ARABA

ASOCIACION DE PROPIETARIOS
DEL SECTOR SAPUR-8 DE AMURRIO

PROMOTOR

D. DAVID PINEDO ORTEGA
D^a. PILAR LAVIN SANZ

ARQUITECTO
LETRADA

99745PP

OCTUBRE 2023

PLAN PARCIAL SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1
(ANTERIOR SAPUR-8 DEFINIDO EN LAS NNSS)
01470. AMURRIO - ARABA

INDICE MEMORIA

A.1.-	AUTOR DEL ENCARGO.....	5
A.2.-	AUTOR DEL DOCUMENTO.....	5
A.3.-	FUNDAMENTOS DE LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.....	5
A.4.-	ANTECEDENTES DE LA TRAMITACIÓN RELATIVA AL SECTOR.....	7
A.5.-	OBJETO DEL PLAN PARCIAL.....	8
A.6.-	DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	9
	A.6.1. Situación y Topografía	
	A.6.2. Edificaciones e infraestructuras existentes.	
	A.6.3. Construcciones que quedan en situación de fuera de ordenación	
A.7.-	CONDICIONANTES URBANÍSTICOS.....	18
	A.7.1. Plan General de Ordenación urbana de Amurrio	
	A.7.2. Erratas y aclaraciones de la ficha del PGOU de Amurrio	
A.8.-	CONDICIONANTES SECTORIALES	30
	A.8.1. Condicionantes hidráulicos	
	A.8.2. Condicionantes de patrimonio cultural inmueble	
A.9.-	JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL	33
A.10.-	DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.....	34
	A.10.1. Alcance y contenido	
A.11.-	PROGRAMAS DE REALOJOS.....	38
A.12.-	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	39
A.13.-	ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS	42
	A.13.1. Alternativa 0. Mantener la situación actual	
	A.13.2. Alternativa 1. Ordenación de la Modificación puntual de las NN.SS.	

A.13.3.	Alternativa 2. Ordenación del presente plan parcial.	
A.14.-	CRITERIOS DE ORDENACION Y URBANIZACION.....	46
A.15.-	DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA.....	51
A.15.1.	Ordenación y Zonificación	
A.15.2.	Urbanización	
A.16.-	JUSTIFICACION URBANISTICA DE LA ORDENACION	68
A.17.-	REVERSION DE USO DE PARCELAS DE EQUIPAMIENTO PRIVADO DE INFRAESTRUCTURAS A PARCELA RESIDENCIAL PRIVADA.....	72
A.18.-	DOCUMENTOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DEL AMBITO.....	73
A.19.-	RELACION DE PROPIETARIOS E INTERESADOS	73
A.20.-	CONFIDENCIALIDAD.....	74
A.21.-	ANEXO1. CUADROS DE CARACTERISTICAS RESULTANTES	75
A.22.-	ANEXO 2. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVAVIGENTE PARA LA PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD	79
A.23.-	ANEXO 3. INFORME AL ESTUDIO HIDRAULICO DE LA DIRECCION DE PLANIFICACION Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA.....	85
A.24.-	ANEXO 4. CERTIFICADO DE LA EXISTENCIA DE RECURSOS E INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO SUFICIENTES	89
A.25.-	ANEXO 5. CERTIFICADO DEL DEPARTAMENTO DE CULTURA Y POLITICA LINGÜÍSTICA DEL MOLINO CAMPO.....	93
A.26.-	ANEXO 6. CERTIFICADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	97

PLAN PARCIAL SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1
(ANTERIOR SAPUR-8 DEFINIDO EN LAS NNSS)
01470. AMURRIO - ARABA

MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORMATIVA

A.1.- Autor del Encargo

Promotor:	Asociación de Propietarios del Sector SAPUR-8 de Amurrio
NIF:	G01439611
Domicilio:	Calle Elexondo nº 2, entreplanta 01470.Amurrio. Araba
Representante:	Dª. María Ruiz San Vicente Presidenta de la Asociación
DNI:	78943108R

A.2.- Autor del Documento

Arquitecto:	D. David Pinedo Ortega Colegiado nº 1.729 de COAVN
Domicilio profesional:	Calle Lamuza nº 12, bajo. 01400. Laudio/Llodio (Araba)
Email:	david@dpinedo.com
Teléfono:	94 672 60 36
Móvil:	616 943 117
Letrada:	Dª. Pilar Lavín Sanz
Domicilio profesional:	Marques del puerto nº 9, principal. 48008. Bilbao (Bizkaia)
Email:	pilar.lavin@akro.legal
Teléfono:	944 238 448

A.3.- Fundamentos de legislación urbanística

Plan Parcial

La redacción del presente plan parcial está fundamentada en:

El presente documento se redacta de conformidad con lo indicado en el artículo 59.2.a de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo, y lo establecido en la ficha UI16. Ugartebetxi SR-1 del documento B.2 Normas urbanísticas particulares de los ámbitos urbanísticos del Plan General de Ordenación Urbana de Amurrio.

Evaluación ambiental estratégica

La redacción de la evaluación ambiental estratégica está fundamentada en:

- La ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

El plan Parcial se encuadra entre los supuestos del artículo 6.2.a) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, donde se establecen los planes y programas que deben someterse a la evaluación ambiental simplificada, en cuanto, el plan parcial del Sector AI16 Ugartebeixi SR-1 de Amurrio es el instrumento de ordenación urbanística que tiene como objeto la ordenación pormenorizada del ámbito que pertenece al suelo urbanizable sectorizado residencial, desarrollando las determinaciones contenidas en la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Amurrio.

Esta normativa urbanística está recogida en la ficha urbanística del Sector AI16 Ugartebeixi SR-1, del PGOU de Amurrio, que establece, entre otros, la superficie y delimitación del ámbito, la calificación pormenorizada del sector: Régimen de edificación (Parcela mínima, superficie de parcela privatizable, ocupación máxima, altura y vuelos); Régimen de usos (Uso principal, usos compatibles y usos prohibidos); condiciones de ordenación, etc., y además establece los documentos de desarrollo del sector: PLAN PARCIAL, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización para todo el sector.

Por consiguiente, puesto que el presente plan no modifica la normativa urbanística en vigor, ni contempla la utilización de nuevo suelo, únicamente zonifica el ámbito del Sector AI16 Ugartebeixi SR-1 de Amurrio conservando las determinaciones contenidas en el PGOU de Amurrio, este plan parcial se encuentra entre los supuestos del artículo 6.2.a) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, donde se establecen los planes y programas que deben someterse a la evaluación ambiental simplificada, y que hace referencia a "las modificaciones menores de planes y programas mencionados en el apartado anterior", si bien, en el presente plan parcial no existen modificaciones al PGOU de Amurrio.

El Plan General de Ordenación Urbana de Amurrio, fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Amurrio, en sesión celebrada con fecha 30 de junio de 2022, y publicado en el BOTHA Núm. 12, de lunes, 30 de enero de 2023, entrando en vigor el mismo día de su publicación en el BOTHA, y cuya tramitación fue objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria que concluyó en la Declaración Ambiental Estratégica del PGOU de Amurrio fue formulada mediante la Resolución de 22 de diciembre de 2021, del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular.

- Decreto 46/2020, d 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, establece en su artículo 31.- "Procedimiento para la formulación y tramitación de los planes parciales:

(...)

2.- En el supuesto de planes parciales de iniciativa particular, el promotor o promotora de la iniciativa presentará ante el ayuntamiento el plan parcial, al que acompañará la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica, y el documento ambiental estratégico completado de acuerdo a lo previsto en la normativa de evaluación ambiental estratégica...

3.- Tanto en el supuesto de plan parcial de iniciativa particular como en el que se formula de oficio por parte de la Administración Pública competente, la aprobación inicial y la verificación del pertinente trámite de información pública podrán ser realizadas antes de la emisión y recepción del informe ambiental estratégico por parte del órgano ambiental. En tal caso, el citado acuerdo de aprobación inicial expresará que se adopta de manera condicionada a lo que resulte del informe ambiental estratégico
(...)

Considerando que procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada concluirá con un informe ambiental estratégico emitido por el órgano ambiental (art. 75, Ley 10/2021 AAE), implica que la aprobación inicial del presente plan parcial puede ser simultánea al inicio de la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada, condicionado a lo que resulte del informe ambiental estratégico.

A.4.- ANTECEDENTES DE LA TRAMITACION RELATIVA AL SECTOR

El plan General de Ordenación Urbana de Amurrio, contiene entre sus determinaciones la previsión del desarrollo de la **Actuación Integrada AI 16 Ugartebetxi SR-1** (Anterior SAPUR-8, definido en las Normas Subsidiarias de planeamiento de Amurrio, derogadas por el PGOU), este desarrollo ha de ser llevado a efecto mediante la redacción, tramitación y aprobación del oportuno Plan Parcial.

El Plan General de Ordenación Urbana de Amurrio, ha sido aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada con fecha 30 de junio de 2022. Y, publicada en el BOTHA núm. 12 de lunes, 30 de enero de 2023.

La ficha correspondiente al ámbito no consolidado incluida en Actuaciones Integradas, AI 16 Ugartebetxi SR-1, recogida en el Documento B.2 Normas Urbanísticas Particulares, del PGOU, es resultante de la "Modificación Puntual de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Amurrio referida al Sector de suelo apto para urbanizar residencial SAPUR 8", Aprobada definitivamente mediante Acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Amurrio de fecha 5 de febrero de 2015, y publicada en el BOTHA número 37 de viernes 27 de marzo de 2015, entrando así en vigor.

A.5.- Objeto del Plan Parcial

El presente plan parcial tiene como objeto y finalidad establecer la ordenación pormenorizada del ámbito de la **Actuación Integrada AI16. Ugartebetxi SR-1** (Anteriormente denominado Sector Apto para Urbanizar Residencial SAPUR-8, definido en las Normas Subsidiarias de planeamiento de Amurrio, derogadas por el PGOU), con base en lo establecido en la ficha AI16. Ugartebetxi SR-1, del Documento B.2 Normas Urbanísticas Particulares, del Plan General de Ordenación Urbana de Amurrio.

También tiene por objeto el establecimiento de la solución alternativa a la previa sustitución del puente Landako, que ha de ser validada por URA - Agencia Vasca del Agua y la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, previa presentación del estudio hidráulico al efecto, que formara parte como documento adjunto del presente plan parcial, y de modo que **el desarrollo urbanístico, y la ejecución de las obras de urbanización y edificación del Sector "AI16 Ugartebetxi SR-1" no quede supeditado a la previa sustitución del puente en la calle Landako.**

Cabe mencionar, que la solución alternativa consistirá en el derribo de dos edificios existentes como primera intervención en el proceso de urbanización.

El contenido del Presente Plan Parcial, de conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se formalizará en los siguientes documentos: Memoria Informativa y Justificativa, Planos de Información, Planos de Ordenación Pormenorizada, Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la ejecución, Normas urbanísticas de desarrollo del Plan General y Estudio de viabilidad Económica-Financiera.

A.6.- DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS DEL AMBITO DE ACTUACION**A.6.1.- Situación y Topografía**

El sector **AI 16 Ugartebetxi SR-1** (Anterior SAPUR-8, definido en las Normas Subsidiarias de planeamiento de Amurrio, derogadas por el PGOU), objeto del presente Plan Parcial, se encuentra entre el río Nervión y el Barrio Ugartebetxi, en el núcleo urbano de Amurrio.

Limita:

Al Norte: Ámbito Consolidado AC 19 Artzubiaga (antigua Unidad de Ejecución Residencial B-4);

Al Sur: Parcela catastral nº 323 del polígono 12 de Amurrio y camino;

Al Este: Edificaciones del Barrio Ugartebetxi que conforman un área urbana consolidada por parcelas de viviendas unifamiliares, que pertenecen al Ámbito Consolidado AC 15 Ugarte;

Al Oeste: cauce del Río Nervión.

El ámbito del sector tiene una superficie de 30.020m², conformado por las fincas registrales nº 1.798, nº 1362, que conforme a la información catastral abarca las parcelas catastrales nº 75 y nº 24 del polígono 12 de Amurrio, y la finca registral nº 426, que no consta correspondencia con parcela catastral; y por Ugartebetxi Kalea, que discurre por el límite Este del sector y el camino vecinal que cruza el sector de este a oeste en dirección hacia la pasarela sobre el río Nervión. Las parcelas que conforman el Sector se reflejan en el siguiente cuadro:

PARCELAS QUE CONFORMAN EL SECTOR "AI16. UGARTEBETXI SR1" DE AMURRIO				
PARCELAS PRIVADAS APORTADAS				
IDENTIFICACION CATASTRAL		IDENTIFICACION REGISTRAL	SUPERFICIE (m²)	PARTICIPACION DE LA PARCELA EN EL SECTOR (%)
PARCELA	POLIGONO	REGISTRAL		
24	12	1798	8.894,00	29,63%
75	12	1362	18.631,00	62,06%
		426	112,00	0,37%
TOTAL PARCELAS PRIVADAS APORTADAS			27.637,00	92,06%
PARCELAS DE DOMINIO PUBLICO DENTRO DEL SECTOR				
Ugartebetxi Kalea			1.847,00	6,15%
Camino en dirección hacia la pasarela sobre el río Nervión.			536,00	1,79%
TOTAL PARCELAS DE DOMINIO PUBLICO			2.383,00	7,94%
TOTAL AMBITO SECTOR "AI16. UGARTEBETXI SR1" DE AMURRIO			30.020,00	100,00%

El terreno presenta un desnivel en la dirección Norte -Sur, de aproximadamente 3 metros, y en la dirección Este-Oeste, de aproximadamente 8 metros

A.6.2.- Edificaciones e infraestructuras existentes.

En el ámbito del sector existen edificaciones, emplazadas en la parcela catastral nº 75 del polígono 12 de Amurrio. A continuación, se describen las edificaciones existentes, según identificación catastral:

- **Edificio 1 - Casa -molino (Ugartebetxi Kalea nº 12):**

Casa-molino (Molino Kerejeta), identificado con la referencia AMU A3 027 y está catalogado como Patrimonio Histórico Arquitectónico, Monumento de Protección Básica Principal, conforme apartado A.3 Patrimonio Histórico -Arquitectónico del numeral 5. "Relación de Elementos de Patrimonio Cultural Inmueble" del Catalogo del PGOU de Amurrio.

Este edificio tiene un perfil edificatorio (PB+I+BC): planta baja+ Planta primera +bajo cubierta, conforme a los datos que aporta el servicio de catastro, tiene una superficie construida de 334m²c. Destinada a uso residencial y usos ligados al residencial.

También dicho inmueble está identificado como "Molino Campo", y se encuentra afectado por la Resolución de 26 de mayo de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, por la que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Amurrio (BOPV nº 130, de 9 de julio). Así mismo, el Catálogo del PGOU, en el apartado D. Patrimonio Arqueológico, D1. Zonas Arqueológicas de Protección Especial, numeral 10. Molino Campo (D), (D: Área que ocupan el edificio y las instalaciones anexas al mismo).

Este edificio queda consolidado en el desarrollo del sector.

- **Edificio 3. Construcción auxiliar (Ugartebetxi Kalea nº 12):**

Construcción anexa a la casa molino, consta de planta baja, conforme a los datos que aporta el servicio de catastro tiene una superficie construida de 56m²c, con destino a uso agrícola. Este edificio se encuentra fuera de ordenación sobrevenida, según el planeamiento vigente, por lo que, tendrá que ser demolido.

- **Edificio 2. Vivienda (Ugartebetxi Kalea nº 14):**

Vivienda, con perfil edificatorio de planta baja + planta primera + planta segunda, conforme a los datos que aporta el servicio de catastro tiene una superficie construida de 489m²c, con destino a uso residencial. Este edificio se encuentra fuera de ordenación sobrevenida según el planeamiento vigente, por lo que, tendrá que ser demolido.

- **Edificio 4. Vivienda (Ugartebetxi Kalea nº 16):**

Vivienda, con perfil edificatorio de planta baja + planta primera, conforme a los datos que aporta el servicio de catastro tiene una superficie construida de 272m²c, con destino a uso residencial. Este edificio se encuentra fuera de ordenación sobrevenida según el planeamiento vigente, por lo que, tendrá que ser demolido.

Actualmente se encuentra derribado, dado que se tuvo que anticipar dicho derribo debido al riesgo por la seguridad de terceras personas provocado por un incendio reciente.

- **Edificio 5. Construcción auxiliar (Ugartebetxi Kalea nº 16):**

Construcción auxiliar, consta de planta baja, conforme a los datos que aporta el servicio de catastro tiene una superficie construida de 10m²c, con destino a trastero. Este edificio se encuentra fuera de ordenación sobrevenida, según el planeamiento vigente, por lo que, tendrá que ser demolido.

- **Edificio 6. Vivienda (Ugartebetxi Kalea nº 28):**

Vivienda, con perfil edificatorio de planta baja + planta primera + camarote, conforme a los datos que aporta el servicio de catastro tiene una superficie construida de 364m²c, con destino a uso residencial. Este edificio se encuentra fuera de ordenación sobrevenida según el planeamiento vigente, por lo que, tendrá que ser demolido.

Estos datos son de una aproximación prácticamente veraz, dada la precisión de los datos del servicio de catastro de la Diputación Foral de Álava, no obstante, podrán ser objeto de desarrollo detallado, concreción y valoración en el correspondiente proyecto de reparcelación a promover dentro del Sector.

En cuanto a infraestructuras de servicios, existe una red aérea eléctrica de media tensión que atraviesa el sector de Este a Oeste por la zona Sur, que será objeto de soterramiento en el tramo que cruza por dicho sector. También existe un vial de acceso a las viviendas situadas en el Noroeste de la parcela catastral nº 75, cercana al río Nervión, por el que discurren soterradas las redes de saneamiento y abastecimiento, y redes aéreas de telecomunicaciones, energía eléctrica y alumbrado público. Estas instalaciones serán sustituidas por redes nuevas, soterradas por el nuevo trazado del vial interior del sector.


Por el vial localizado al Este del sector, discurre soterrada la red de saneamiento que da servicio a las viviendas del barrio Ugartebetxi situadas al este del sector, y las redes aéreas de telecomunicaciones, energía eléctrica y alumbrado público. Además, existe un tramo de canalización soterrada de media tensión. Dichas redes serán renovadas con la intervención de urbanización del sector, a excepción de la red de media tensión, dado que es de reciente ejecución, realizada con la urbanización del desarrollo del ámbito de la U.E.R.-B-4 de las NNSS, actualmente denominada "AC19. Artzubiaga" por el Plan General de Ordenación Urbana de Amurrio.


A.6.3.- Construcciones que quedan en Situación de fuera de ordenación


Conforme a la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, artículo 101.3a.- "fuera de ordenación: los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad al planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste prevea su desaparición en un plazo determinado, por quedar incluidos en alguna de las actuaciones aisladas, integradas o de ejecución de sistemas generales y locales previstas en esta ley",

Ahora bien, dada la situación de fuera de ordenación de todas las edificaciones existentes en el Sector, a excepción de la casa-molino denominada "Molino Campo" (Molino Kerejeta) consolidado por su grado de protección, una vez se resuelva la aprobación inicial del Plan Parcial quedarán suspendidas en todo el sector, en su caso, las nuevas licencias de actividad y los nuevos empadronamientos en dichas edificaciones.

Los siguientes edificios emplazados en el sector se encuentran en situación de fuera de ordenación:

1.- Construcción auxiliar sita en Ugartebetxi Kalea nº 12. (construcción anexa a la casa-molino)	
Edificio	3
Parcela catastral	75
Polígono	12
Uso	Agrícola
Perfil edificatorio	PB
Superficie construida	56m ² c
	

2.- Construcción sita en Ugarteбетxi Kalea nº 14.	
Edificio	2
Parcela catastral	75
Polígono	12
Uso	Vivienda
Perfil edificatorio	PB+I+II
Superficie construida	489m ² c
	

3.- Construcción sita en Ugarteбетxi Kalea nº 16.	
Edificio	4
Parcela catastral	75
Polígono	12
Uso	Vivienda
Perfil edificatorio	PB+I
Superficie construida	272m ² c
<div></div> <p>Actualmente se encuentra derribado, debido al riesgo para la seguridad de terceras personas.</p>	

4.- Construcción sita en Ugartebetxi Kalea nº 16.	
Edificio	5
Parcela catastral	75
Polígono	12
Uso	Trastero
Perfil edificatorio	PB
Superficie construida	10m ² c
	

5.- Construcción sita en Ugarteбетxi Kalea nº 28.	
Edificio	6
Parcela catastral	75
Polígono	12
Uso	Vivienda
Perfil edificatorio	PB+I+Camarote
Superficie construida	364m ² c
	

A.7.- CONDICIONANTES URBANISTICOS

A.7.1.- Plan General de Ordenación Urbana de Amurrio

El plan General de Ordenación Urbana de Amurrio, contiene entre sus determinaciones la previsión del desarrollo de la **Actuación Integrada "AI16. Ugartebetxi SR-1"** (Anterior SAPUR-8, definido en las Normas Subsidiarias de planeamiento de Amurrio, derogadas por el PGOU), este desarrollo ha de ser llevado a efecto mediante la redacción, tramitación y aprobación del oportuno Plan Parcial.

El Plan General de Ordenación Urbana de Amurrio, ha sido aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada con fecha 30 de junio de 2022. Y, publicada en el BOTHA núm. 12 de lunes, 30 de enero de 2023.

Conforme al Documento B.2 Normas Urbanísticas Particulares, la ficha correspondiente al ámbito no consolidado incluido en Actuaciones Integradas, AI 16 Ugartebetxi SR-1, se transcribe a continuación:

AI16. UGARTEBETXI SR-1**1. SITUACION, DELIMITACION Y SUPERFICIE**

Se trata de un ámbito continuo ubicado al Este del río Nervión situado entre el río y el barrio Ugarteetxi.

Se trata de un ámbito coincidente con el definido por las anteriores Normas Subsidiarias denominado como SAPUR – 8.

Su delimitación se refleja en el plano E3.01 Clasificación del suelo y ámbitos de Ordenación Urbanística del documento E. Planos de este Plan General.

Tiene una superficie aproximada de 30.035m².

2. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**2.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION**

Se recoge la normativa urbanística establecida en la Modificación Puntual de NNSS publicada en el BOTHA el 27.03.2015.

2.2. CLASIFICACION DEL SUELO

Suelo Urbanizable.

2.3. CLASIFICACION GLOBAL**ZONA 1**

Zona Global A. Residencial

Superficie 16.510m²

1. REGIMEN DE EDIFICACION

<i>Edificabilidad preexistente consolidada (aproximada)</i>	<i>271 m²(t)</i>
<i>Edificabilidad urbanística sobre rasante</i>	<i>6.327 m²(t)</i>
<i>Edificabilidad urbanística bajo rasante</i>	<i>7.640 m²(t)</i>

El número de viviendas orientativo es de 29

2. REGIMEN DE USO**Uso característico**

R1 vivienda.

Usos compatibles

R2 residencial público, R3 residencial colectivo no familiar, I1 industria manufacturera, T1 comercial, T2Hostelero, T4 oficinas y despachos

profesionales, CM1 usos viarios, EL espacios libres, EQ equipamientos(prohibido: EQ2b, EQ2d, EQ2f, EQ9b, EQ9c y EQ9d), IS1 Infraestructuras de abastecimiento y distribución de agua (prohibido: IS1b y IS1c), IS2 Infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales (prohibido: IS2b), IS3 Infraestructuras de producción y suministro de energía eléctrica(prohibido: IS3d, IS3g y IS3h), IS4 Infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización(prohibido: IS4d y IS4e), IS5 Infraestructuras de abastecimiento de combustibles (prohibido: IS5a, IS5c, IS5d, y IS5e), IS6 Infraestructuras de gestión de residuos (prohibido: IS6b, IS6e, IS6f y IS6g), y CF cauces fluviales y láminas de agua.

El porcentaje máximo de estos usos será el establecido en la el art. 32 de la Normativa General.

Usos prohibidos

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

3. RÉGIMEN DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL.

El ámbito AI.16 Ugartebetxi SR-1 es un ámbito incorporado de las NNSS anteriores, el cual es fruto de una Modificación Puntual de planeamiento (Acuerdo plenario 05.02.2015, BOTHA nº37 27.03.2015).

Estas son las edificabilidades urbanísticas (S.R.) mínimas de uso residencial sometidas a algún régimen de protección pública en el ámbito:

- VPS: 253,65 m²(t).
- VT: 1.014,60 m²(t).
- VPP: 1.268,25 m²(t).

El ámbito contaba con un déficit en las reservas de vivienda de protección pública de 2.536 m²(t)VPS. La transferencia del déficit se plantea en el ámbito AI.18 Aintzinako Ikastola.

ZONA 2

Zona global E1. Sistema General Red Viaria Principal. Superficie 5.330 m²

Se trata de la red viaria municipal. El régimen de condiciones de edificación, uso y dominio es el establecido en la Normativa Particular.

ZONA 3

Zona Global F1.6. Sistema General de espacios libres urbanos. Superficie 6.060 m².

Se trata del Parque Lineal del Nervión. El régimen de condiciones de edificación, uso y dominio es el establecido en la Normativa Particular.

ZONA 4

Zona Global G8.1. Sistema General Equipamiento Comunitario. Superficie 2.050 m².

Se trata de una reserva dotacional destinada al uso Socio-cultural. El régimen en cuanto a las condiciones de edificación, uso y dominio es el establecido en la correspondiente Normativa Particular.

ZONA 5

Zona Global H3.2 Sistema General Infraestructuras de servicio Superficie 85 m2. Se trata del I. Ugartebeixi. El régimen en cuanto a las condiciones de edificación, uso y dominio es el establecido en la correspondiente Normativa Particular.

2.4. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS LOCALES

Se generará un nuevo viario para dar servicio a la unidad.

Se recuperará el cauce del río Nervión garantizando que su urbanización se realice con criterios naturalísticos.

2.5. RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El ámbito se desarrollará mediante Plan Parcial.

2.6. RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

Programación y plazos

Los establecidos en el Programa de Actuación del Plan General.

Régimen de obtención de sistemas generales

Los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales estarán incluidos en la actuación integrada definida en el ámbito Al.16 Ugartebeixi a los efectos de obtención, ejecución y financiación.

2.7. CARGAS DE URBANIZACIÓN

Se procederá a la urbanización integral del conjunto de los espacios públicos incluidos los ubicados dentro de las parcelas privadas sometidas a servidumbre de uso público.

Conexión de las nuevas redes urbanas con las redes principales ubicadas fuera del ámbito.

Se ejecutará la mitad de la pasarela peatonal sobre el río Nervión.

2.8. MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS O COMPENSATORIAS DERIVADAS DE LA MEMORIA AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas generales y las específicas del presente ámbito definidas en el Estudio Ambiental Estratégico presentado como documento adjunto.

2.9. MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

Se tendrá que realizar un Estudio Acústico en el PP a desarrollar.

2.10. CATALOGACIÓN DE EDIFICIOS O ELEMENTOS SINGULARES Y ÁREAS DE RESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

Los que aparecen reflejados en la Relación de Bienes de Patrimonio Cultural en el documento D. Catálogo.

3. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**3.1. CATEGORIZACIÓN DE SUELO URBANO**

Suelo urbanizable sectorizado.

3.2. DETERMINACIÓN DE ACTUACIONES

Una Actuación Integrada.

3.3. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Se establecerá en el futuro Plan Parcial a desarrollar, si bien, se recogen ciertos aspectos establecidos en la modificación puntual.

1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.***Parcela mínima***

500 m en viviendas unifamiliares.

600 m en viviendas bifamiliares y agrupadas.

Superficie máx. de parcela privatizable

55% de la superficie total del sector.

Ocupación máxima

SR:

43% para vivienda unifamiliar.

20% para vivienda adaptada en unifamiliar y bifamiliar.

63% para viviendas agrupadas.

BR: 63%.

Altura máxima y vuelos

PB + 1 + BC.

2. RÉGIMEN DE USO.***Uso principal***

R1a Vivienda unifamiliar.

Usos compatibles

Residencial: R2a, R2b.

Industria: (P. B.) I1 categorías 1 y 2.

Terciario: (P. B.) T1, T2 y T4: (categorías 1 y 2).

El porcentaje máximo de los usos compatibles será de 35%.

Usos prohibidos

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

3. CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Este sector completa el tejido Residencial de baja densidad entre el barrio Ugartebeixi y el cauce del río Nervión, entorno cuya área urbana se encuentra consolidada.

Se incluye en el Sector un sistema general de espacios libres, dominio público hidráulico (mitad de la pasarela sobre el río Nervión), equipamiento y de infraestructuras.

Tiene carácter vinculante la disposición prioritaria del área de cesiones correspondientes al Sistema Local de Espacios Libres en la franja paralela al río Nervión tal y como queda graficado en el plano N° 6, "PLANEAMIENTO MODIFICADO"

Con relación al Plan de encauzamiento del río Nervión, de acuerdo al informe de la Dirección de Aguas a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, acerca de la Revisión del Planeamiento Municipal de Amurrio (Álava) del 12 de junio de 1998 indicaba entre otras las siguientes condiciones de carácter vinculante para emitir un informe favorable a dichas NN.SS., que se pueden resumir en las siguientes:

- *El no aprovechamiento urbanístico del dominio público hidráulico, ni la edificación en la franja de servidumbre (5,00m).*
- *Aplicación de medidas estructurales y no estructurales en las modificaciones de las condiciones de desagüe de la avenida de 500 años.*
- *Dejar libre de edificación una franja de 30,00m a ambos lados del río Nervión, si bien, en las consideraciones generales, se deja abierta la posibilidad de reducirla en determinados puntos siempre que las condiciones hidráulicas lo permitan.*

Para el Sector SAPUR 8, la distancia de treinta metros medida entre la edificación y el borde del cauce será respetada según las condiciones del informe de la Dirección de Aguas y ratificada en el "Plan de encauzamiento del río Nervión en el tramo comprendido entre el caserío de Maskuribai y la confluencia del arroyo Zankueta, en el término municipal de Amurrio", aprobado mediante Resolución de 4 de septiembre de 2009 de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, a propuesta de la Agencia Vasca del Agua.

De lo anterior se recoge que, en el cumplimiento de las distancias de edificación y urbanización, se aplicará lo estipulado en el Plan de

encauzamiento del río Nervión, por ser más restrictivo que la normativa relativa a distancias recogida en el Plan Territorial de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Con respecto a las soluciones estructurales del encauzamiento, la actuación en el Sector Residencial, queda supeditada a la previa sustitución del puente en la calle Landako, existentes aguas abajo y a la acreditación mediante un nuevo estudio hidráulico, de que dicha sustitución reduce suficientemente la afección actual, o en su caso a la solución alternativa validada por la Confederación Hidrográfica previa presentación del Estudio Hidráulico al efecto. Este estudio se ha de presentar con la preceptiva solicitud de autorización de obras ante la Agencia Vasca del Agua

4. CONDICIONES DEL ÁMBITO DE PROTECCIÓN DE LA ZONA DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

La CASA-MOLINO harinero titulado molino de campo "LA CONCEPCIÓN", está catalogado como zona de presunción arqueológica en el Artículo 301º Bis de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Amurrio. Esta Casa-Molino se consolidará como equipamiento privado y su aprovechamiento urbanístico se establecerá en 271,00m²(t).

La casa molino está ubicada en una zona inundable para periodo de retorno entre 10 y 100 años y en la zona de flujo preferente, por lo que, de acuerdo al artículo 53.2, del Real Decreto 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, con carácter general en esta zona, no podrán ser autorizados los siguientes usos:

- *Garajes y sótanos.*
- *Las acampadas, en ningún caso.*
- *Nuevas edificaciones, cualquiera que sea su uso, incluyendo centros escolares o sanitarios, residencias de personas ancianas o disminuidas físicas o psíquicas, parques de bomberos y bomberas, instalaciones de los servicios de Protección Civil, estaciones de suministro de carburante, granjas y criaderos de animales.*
- *Obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación o el cambio de uso de edificaciones existentes que comporten un aumento de la vulnerabilidad frente a las avenidas, a excepción de las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.*
- *Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica de cualquier clase.*
- *Rellenos y acopios de materiales o residuos de todo tipo, máxime cuando puedan ocasionar una reducción significativa de la sección de desagüe, provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico y/o flotar o ser arrastrados provocando la obstrucción de obras de drenaje y puentes.*

- *Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce, con excepción de las de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas que en todo caso, salvo zonas puntuales en que no exista solución viable, deberán situarse fuera de la zona de servidumbre del dominio público hidráulico.*

No obstante, la intervención en esta Casa-Molino estará sujeta al resultado del consenso entre los organismos competentes que establecen lo referido anteriormente y lo establecido en el artículo 49 de la ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco y al Decreto 214/1996, de 30 de julio, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

La intervención en esta Casa-Molino estará sujeta a lo establecido en el artículo 49 de la ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco y al Decreto 214/1996, de 30 de julio, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

5. CESIONES Y CARGAS

Se cederán para uso y dominio público todas las superficies de terreno no ocupadas por las parcelas privatizables y que se señalen al efecto en los planos de ordenación.

6. DESARROLLO

Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización para todo el sector (proyecto que, si fuera preciso, podrá contemplar una ejecución por fases).

7. RESERVA DE TERRENOS CALIFICADOS CON DESTINO A VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

De acuerdo a lo establecido en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, artículo 80, en el numeral 3, al Sector le corresponde calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial.

La edificabilidad del sector se ha establecido en 6.598,00m²(t).

Ahora bien, en el sector existe una serie de edificaciones, cuya edificabilidad, según se recoge en la página web de catastro de Álava, se relaciona a continuación:

EMPLAZAMIENTO	Nº EDIFICIO	EDIFICABILIDAD (m²(t))
Ugartebetxi Kalea nº 12	Edificio 1(Casa-Molino)	334m ² (t)
	Edificio 3	56m ² (t)
Ugartebetxi Kalea nº 14	Edificio 2	489m ² (t)
Ugartebetxi Kalea nº 16	Edificio 4	272m ² (t)
	Edificio 5	10m ² (t)
Ugartebetxi Kalea nº 28	Edificio 6	364m ² (t)
TOTAL EDIFICABILIDAD EXISTENTE		1.525m²(t)

De lo anterior se deduce que, el incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial en el sector se establece en:

$$6.598,00\text{m}^2(\text{t}) - 1.525,00\text{m}^2(\text{t}) = 5.073,00\text{m}^2(\text{t})$$

Por lo que, al sector, le corresponde calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública 3.804,75m²(t) (5.073,00m²(t) x75%)

El Sector desarrolla el 25% de la exigencia en su propio ámbito, que corresponde con 1.268,25m²(t) (5.073,00m²(t)x25%) y el 50% restante, que corresponde con 2.536,50m²(t)(5.073,00m²(t)x50%), se someterá al proceso de transferencia. Cuantía que requiere la vinculación con los siguientes sectores o unidades y sus modificaciones, que tienen excedente de edificabilidad con destino a viviendas de protección oficial:

- UER M 12, UER M13, y UER M14.1.: Modificación de NNSS de Amurrio Referida a los elementos UER M-12, UER M-13, y UER M-14.1., y creación de la UER M-19.
- SAPUR-12BIS: Modificación Puntual de NNSS para la Reclasificación como Suelo Urbanizable el Área de Reserva del SAPUR-12BIS.
- UER A-5: La Unidad de Ejecución Residencial UER A-5 de Amurrio

Por lo que, a estas unidades corresponderá transferir para viviendas de protección oficial de régimen general y especial, 2.536,50m²(t) (5.073,00m²(t) x 50%).

Conforme a lo indicado anteriormente y en relación al cumplimiento del artículo 14 del decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos, artículo 80.3 de la Ley 2/2006, se realizará una transferencia de edificabilidad residencial protegida de régimen general y especial, (de acuerdo con lo establecido en el artículo 25.3 y 25.4 y siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 26 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo), a las siguientes unidades y/o sectores de ejecución de planeamiento de Amurrio:

AREA / SECTOR	EXCEDENTE DE EDIFICABILIDAD CON DESTINO A V.P.O. DISPONIBLE (m²(t))	CUMPLIMIENTO DE ESTANDAR DE EDIFICABILIDAD CON DESTINO A V.P.O. EN EL SAPUR 8 PARA TRANSFERIR (m²(t))	EXCESO DE EDIFICABILIDAD V.P.O (m²(t)), <u>NO</u> AGOTADA EN ESTE PROCESO DE TRANSFERENCIA
U.E.R. M-12, M-13, M-14.1	915,32	2.536,50	
SAPUR 12	1.500,00		
UER A-5	1.435,00		
TOTAL	3.850,32 m²(t)	2.536,50 m²(t)	1.313,82 m²(t)

La transferencia de edificabilidad residencial correspondiente a vivienda de protección oficial, ha sido informada favorablemente por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, mediante acuerdo, en la Sesión 5/2014, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Álava celebrada el día 23 de julio.

8. INFRAESTRUCTURA PROVISIONAL DE DEPURACIÓN DE AGUAS DEL SECTOR

La solución de la depuración de las aguas del sector, será de carácter provisional, y será mediante la ejecución de una depuradora prefabricada que servirá únicamente al sector. Esta solución será transitoria hasta la entrada en funcionamiento de la red prevista en el proyecto de colectores para el saneamiento de la Cuenca Alta del Río Nervión, momento en el cual, la red de saneamiento del sector se conectará a dicha red general.

Hasta ese momento, en el caso de que el vertido de la depuradora se realice a cauce público, se obtendrá la autorización del organismo de cuenca, solicitándolo a la Agencia Vasca del Agua.

3.4. CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Edificaciones disconformes o fuera de ordenación

Las que aparecen reflejadas como tales en el plano X1.05 Alineaciones y Rasantes del documento E. Planos de este Plan General.

Coefficientes de ponderación

Los establecidos en el Documento C Estudio Económico.

Régimen de ejecución y conservación

Régimen de ejecución y sistema de actuación

Régimen de ejecución privado y sistema de actuación por Concertación. La adopción de un régimen y sistema de actuación distintos podrá no obstante establecerse con el Programa de Actuación Urbanizadora.

Plazos de ejecución

A partir de la aprobación definitiva del PP 6 meses para la aprobación del PAU, 12 meses para el PR y 18 meses para el PU. Se prevé la ejecución de ordenación urbanística en el plazo máximo de 8 años a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

4. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

El ámbito cuenta, entre otros, con los siguientes condicionantes superpuestos:

- 1. Retiros de la urbanización y edificación establecidos en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos y Ley de Aguas. El retiro al río Nervión será de 10 m en tramos encauzados y 14 m en el resto.*

Las actuaciones que se realicen dentro de la zona de policía de cauces necesitarán la autorización previa de la Administración Hidráulica competente.

Queda expresamente prohibida la edificación sobre cauces en cobertura, así como en sus retiros reglamentarios, con el fin de garantizar la protección y conservación de la infraestructura hidráulica.

Sistemas de drenaje sostenible establecidos en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos y el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.

El no aprovechamiento urbanístico del dominio público hidráulico, ni la edificación en la franja de servidumbre (5,00m).

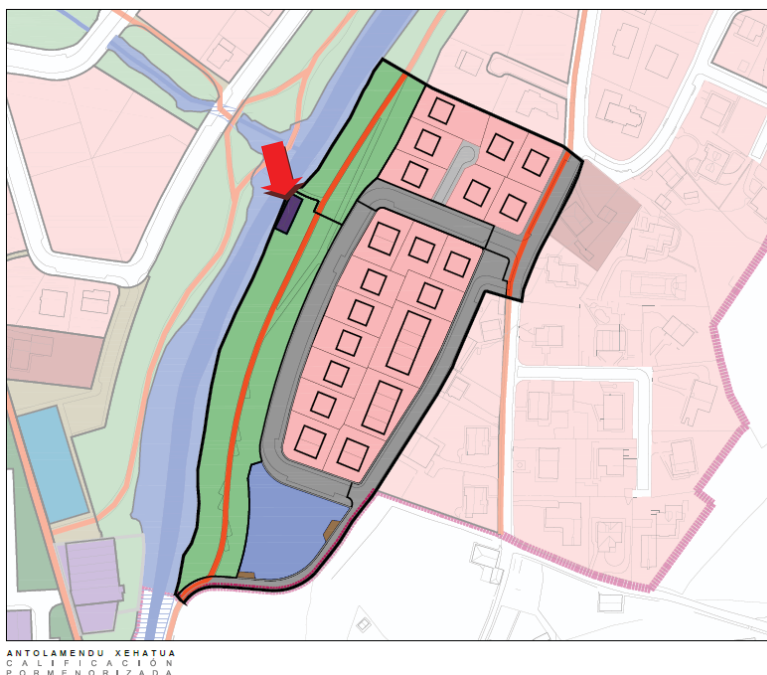
Aplicación de medidas estructurales y no estructurales en las modificaciones de las condiciones de desagüe de la avenida de 500 años. Dejar libre de edificación una franja de 30,00m a ambos lados del río Nervión, si bien, en las consideraciones generales, se deja abierta la posibilidad de reducirla en determinados puntos siempre que las condiciones hidráulicas lo permitan.

Condiciones de las áreas inundables establecidas en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos y el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental. En las zonas inundables, fuera de la zona de flujo preferente, no resultan admisibles los acopios de materiales ni la edificación de garajes y sótanos salvo que se garantice su estanqueidad frente al flujo de T-500. Condicionante superpuesto áreas inundables CS3.

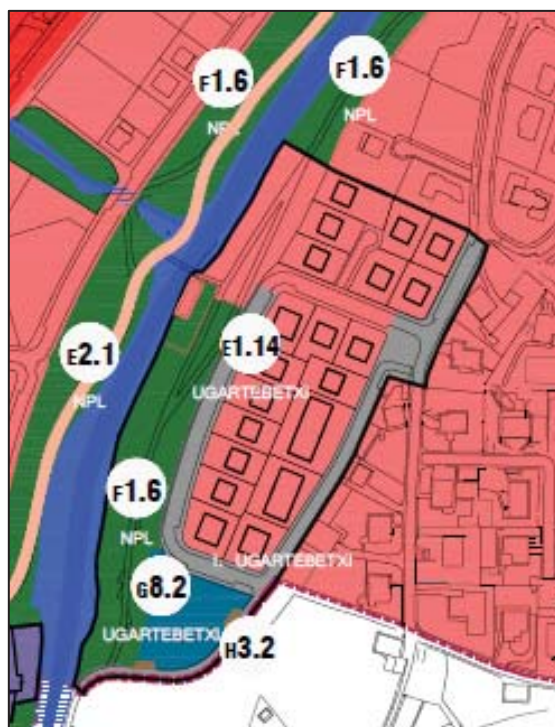
- 2. Hábitats de interés y propios de especies amenazadas CS8.*

A.7.2.- ERRATAS DE LA FICHA DEL PGOU DE AMURRIO

- En el plano de la ficha “Calificación pormenorizada” la representación gráfica de la línea que delimita la Unidad de Ejecución, excluye la casa-molina. Esta casa-molina está incluido en el ámbito de la Unidad de Ejecución y esta correctamente representado en el plano E4.01 “Calificación global en suelo urbano y urbanizable”.



Plano de calificación pormenorizada de la ficha urbanística del Sector



Plano E4.01 “Calificación global en suelo urbano y urbanizable”

A.8.- CONDICIONANTES SECTORIALES

A.8.1.- CONDICIONANTES HIDRAULICOS

El Sector limita al Oeste con el río Nervión.

Con el objeto de cumplir con las condiciones de ordenación, numeral 3 del apartado 3.3 "calificación pormenorizada" del apartado 3. "Régimen urbanístico pormenorizado" de la ficha del sector AI16. UGARTEBETXI SR-1, del Documento B.2 "Normas urbanísticas particulares" del PGOU de Amurrio, específicamente la siguiente condición:

"Con respecto a las soluciones estructurales del encauzamiento, la actuación en el Sector Residencial SAPUR-8, queda supeditada a la previa sustitución del puente en la calle Landako, existentes aguas abajo, y a la acreditación mediante un nuevo estudio hidráulico, de que dicha sustitución reduce suficientemente la afección actual, o en su caso a la solución alternativa validada por la Confederación Hidrográfica previa presentación del Estudio Hidráulico al efecto. Este estudio se ha de presentar con la preceptiva solicitud de autorización de obras ante la Agencia Vasca del Agua",

La Asociación de Propietarios del Sector SAPUR-8, considera que supeditar el desarrollo del sector a la previa sustitución del puente en la calle Landako, resulta una limitación innecesaria, por cuanto carece de una vinculación hidráulica directa a este sector, dado que las afecciones a terceros derivadas por su desarrollo son similares a la situación actual sin desarrollar este sector, tal como se deriva de los datos obtenidos en los estudios hidráulicos que se señalan a continuación.

Por ello, se sometió al análisis la situación hidráulica mediante la redacción de un estudio hidráulico del ámbito, que se presentó ante el órgano competente en la fecha 18 de noviembre de 2020, titulado "ACTUALIZACIÓN DEL ESTUDIO HIDRÁULICO DEL RIO NERVIÓN EN EL FRENTE DEL SECTOR SAPUR-8 DE AMURRIO" donde analiza la siguiente alternativa de solución de intervención para el desarrollo del sector: se determina que previamente al inicio de la urbanización se ejecute la demolición de dos edificios, el adosado y el cercano al edificio del antiguo molino, y la pasarela existente, manteniendo el edificio del molino debido a que se encuentra dentro de una Zona de Presunción Arqueológica de Amurrio.

Este estudio hidráulico justificó, que existen soluciones alternativas ejecutables en el propio ámbito que reducen de forma significativa la inundabilidad en este tramo del río Nervión, de este modo se considera que el

desarrollo de la actuación integrada AI16. Ugartebetxi SR-1 no requiere estar supeditado a la previa sustitución del puente de la calle Landako.

Con fecha 16 de marzo de 2021, la Dirección de Planificación y Obras de la Agencia Vasca del Agua-URA, emitió informe acerca del Estudio hidráulico “Actualización del estudio hidráulico del río Nervión en el Frente del Sector SAPUR-8 de Amurrio”, (Se adjunta como Anexo 3) donde se recogieron las conclusiones, que se transcriben a continuación:

“Se comprueba que las conclusiones del estudio son correctas:

- 1) Las actuaciones de mejora hidráulica reducen de forma significativa la inundabilidad de este tramo del río Nervión.*
- 2) Los rellenos sobre los que se proyecta la urbanización no afectan a la superficie de inundación de la avenida de periodo de retorno de 100 años tras la ejecución de las actuaciones de mejora hidráulica.*
- 3) La cota a la que se proyecta el relleno del Sector SAPUR-8 queda fuera de zona inundable.*

Los rellenos sobre los que se proyecta la urbanización no producen empeoramiento de la inundabilidad.”

Ahora bien, en una reciente reunión con los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Amurrio, indicaron que se considere mantener la pasarela, como criterio así establecido para el desarrollo del sector “AC18. BARRENA” (Antiguo SAPUR 9), actualmente ejecutado. Por lo que, se realiza el documento **“MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE ACTUALIZACIÓN DEL ESTUDIO HIDRÁULICO DEL RIO NERVIÓN EN EL FRENTE DEL SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1 (Anterior SAPUR-8 definido en las NN.SS.) DE AMURRIO”**, donde se analiza la alternativa de la demolición de dos edificios (el adosado al antiguo molino y el próximo al edificio del antiguo molino), manteniendo la pasarela existente y el edificio del molino (debido a que, de acuerdo a catalogo del PGOU, se encuentra dentro de una Zona de Presunción Arqueológica y dentro del Patrimonio Histórico – Arquitectónico de Amurrio y queda consolidado), por el que se comprueba igualmente, que las intervenciones en el propio ámbito y su desarrollo no requiere estar supeditado a la previa sustitución del puente de la calle Landako. Así mismo, los rellenos sobre los que se proyecta la urbanización no afectan a la superficie de inundación de la avenida de periodo de retorno de 100 años tras la ejecución de la actuación de mejoras y, los rellenos sobre que se proyecta la urbanización no producen empeoramiento de la inundabilidad.

El estudio hidráulico formara parte de este documento urbanístico, de modo que permita a URA – Agencia Vasca del Agua y a la Confederación Hidrográfica del Cantábrico emitir informe y resolución en el que concluya que el desarrollo urbanístico y ejecución de obras de urbanización y edificación del sector “AI16. Ugartebetxi SR-1” no quede supeditada a la previa sustitución del puente de la calle Landako.

Cabe mencionar, que la sustitución de la mitad de la pasarela estaba vinculada al desarrollo del “Sector AC18. Barrena” (antiguo SAPUR 9), y que este sector quedo eximido de dicha sustitución en las condiciones establecidas al proyecto de urbanización por el Ayuntamiento de Amurrio, dada cuenta, el informe emitido por la Agencia Vasca del Agua (URA), ref.: AO-B-2010-0928 (GV-07057-AFS), referido “Informe propuesta acerca de la autorización solicitada por la Asociación de propietarios SAPUR 9 de Amurrio para la realización de obras de urbanización del sector SAPUR 9 de Amurrio”, emitido en Bilbao el 4 de mayo de 2011.

En su apartado “5.-Alegaciones” recoge: “Analizada la cuestión de la pasarela existente, los estudios hidráulicos realizados por el peticionario justifican que aun manteniendo dicho elemento no se producen afecciones a terceros con los rellenos planteados en el sector, siendo estos compatibles con el plan de encauzamiento...”.

En conclusión, conforme a la reciente reunión con los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Amurrio, con relación al sector “AI16. Ugartebetxi SR-1”, resulta:

- ✓ La pasarela de Ugartebetxi sobre el río Nervión se mantiene en su situación actual, conforme a las conclusiones del estudio hidráulico realizado a tal efecto, para obtener de URA – Agencia Vasca del Agua y a la Confederación Hidrográfica del Cantábrico la emisión del informe y resolución favorable.
- ✓ Se contempla en los costes de urbanización, realizar en la pasarela de “Ugartebetxi” sobre el río Nervión, una actuación que consistirá en: la sustitución de la barandilla por una que reúna condiciones de accesibilidad, y condiciones hidráulicas conforme establezca URA – Agencia Vasca del Agua y la Confederación Hidrográfica del Cantábrico. Además, incluirá la aplicación de una nueva capa de pintura protectora a todos sus elementos.

A.8.2.- CONDICIONANTES DE PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE

En el ámbito del sector se emplaza la Casa-molino denominado “Molino Kerejeta”, identificado con la referencia AMU A3 027, catalogado como

Patrimonio Histórico Arquitectónico, Monumento de Protección Básica Principal, conforme apartado A.3 Patrimonio Histórico -Arquitectónico del numeral 5. "Relación de Elementos de Patrimonio Cultural Inmueble" del Catálogo del PGOU de Amurrio. El PGOU ha determinado la consolidación de este edificio.

El edificio tiene un perfil edificatorio (PB+I+BC): planta baja + planta primera +bajo cubierta, y conforme a los datos que aporta el servicio de catastro, tiene una superficie construida de 334m²c. Actualmente deshabitado, pero durante varias décadas anteriores estaba destinada a uso residencial y usos ligados al residencial.

También dicho inmueble está recogido como "Molino Campo", y se encuentra afectado por la Resolución de 26 de mayo de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, por la que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Amurrio (BOPV nº 130, de 9 de julio). Y, está recogido en el Catálogo del PGOU, en el apartado D. Patrimonio Arqueológico, D1. Zonas Arqueológicas de Protección Especial, numeral 10. Molino Campo (D), (D: Área que ocupan el edificio y las instalaciones anexas al mismo)

La intervención en esta Casa-Molino estará sujeta al resultado del consenso entre los organismos competentes, teniendo en cuenta, que conforme a lo establecido en el Artículo 34.- numeral 10 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, la aplicación de las normativas sectoriales se supeditará a la conservación de los valores culturales del bien,

Así, la intervención se hará conforme: a lo establecido Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado; y al artículo 65.- "Zona de presunción arqueológica" de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco. Además de estar sujetas a lo establecido en el numeral 6. "Régimen de protección de los bienes catalogados" del PGOU de Amurrio

Se adjunta como **anexo 5**, Certificado del Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco, relativo al "Molino Campo".

A.9.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Conforme al contenido del Plan General de Ordenación Urbana de Amurrio, la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado correspondiente al Ámbito de Actuación Integrada "AI16. Ugartebetxi SR-1", se realizará mediante un plan parcial.

Dada la ubicación y el entorno del sector AI16. Ugartebetxi SR-1, delimitado al Este por el área de suelo urbano consolidado por viviendas unifamiliares denominada por el PGOU como Ámbito Consolidado "AC15 Ugarte", (Antiguo S.U.G. Ugartebetxi), y por el Norte, por el Ámbito Consolidado "AC19.Artzubiaga" (antigua Unidad de Ejecución Residencial B-4), que actualmente se encuentra construidas casi en su totalidad las viviendas unifamiliares, este sector se convierte en el ámbito que permitirá dar continuidad al suelo urbano entre estas dos áreas, por lo que, se considera adecuado intervenir de conformidad a las previsiones del planeamiento municipal.

De igual manera, la redacción del presente documento viene justificada por la necesidad de completar el proceso urbanístico establecido en la ley del suelo para aquellos sectores de Suelo Urbanizable definidos en el Planeamiento General, proceso que se complementara conforme al convenio urbanístico existente: con la redacción y tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización.

A.10.- Determinaciones del Plan Parcial

El Plan Parcial contendrá las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos programados, además, contendrá lo establecido en la normativa de aplicación en aquellas cuestiones que hacen referencia a la ordenación que nos ocupa. Conforme a lo anterior, en cuanto aplicación de normativa procede señalar:

Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y Urbanismo.

Conforme al artículo 56 "Ordenación urbanística pormenorizada":

- 1.- La ordenación urbanística pormenorizada se define mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones:
 - La definición de los sistemas locales, así como de su conexión e integración en la red de sistemas generales definida por el plan general, respetando las dotaciones mínimas prescritas por esta ley para dicha red de sistemas locales.
 - El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles, así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.
 - La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las

construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.

- La fijación de alineaciones y rasantes.
- La identificación individual de las construcciones y edificaciones que con carácter sobrevenido deban quedar en situación de fuera de ordenación y, por tanto, en el régimen transitorio definido al efecto por el plan general.
- Los criterios para la posterior redacción de estudios de detalle, y las condiciones y limitaciones a tener en cuenta en dicha redacción.
- La parcelación resultante de la ordenación del plan y las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación, con indicación de la parcela mínima de cada ámbito definido.
- Cualesquiera otras que se considere necesarias para completar el marco general de la ordenación.

- 2.- El planeamiento de ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable deberá abarcar la totalidad del área o del sector, respectivamente, así delimitados por el plan general, independientemente de la inclusión en el mismo de suelos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Conforme al Artículo 6.- "Coordinación con el planeamiento urbanístico, las ordenanzas edificatorias municipales y las licencias urbanísticas":

3.- Aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan entre sus determinaciones la ordenación pormenorizada de ámbitos de nuevos desarrollos residenciales en suelos urbanos sujetos a actuaciones integradas y en suelo urbanizable, incluirán en su memoria la justificación de que su diseño posibilita el cumplimiento de las condiciones contempladas en el Anexo I de esta norma. Asimismo, esta exigencia se incluirá en la normativa de edificación de los citados instrumentos de planeamiento urbanístico.

5.- Al objeto de favorecer la habitabilidad de las viviendas, en los edificios de uso predominantemente residencial, el volumen y el perfil edificado o edificable establecido en el planeamiento urbanístico, incluirá los espacios exteriores abiertos tales como balcones, logias, terrazas o tendederos, de tal forma que no tendrán consideración a

efectos de cómputo de edificabilidad la superficie útil o construida correspondiente hasta un máximo de 10 m² por vivienda o alojamiento.

6.– El cumplimiento o justificación de las condiciones señaladas en la presente norma se recogerá en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo contempladas en este artículo.

TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROTEGIDA.

En cuanto a cumplimiento de estándares urbanísticos, y la transferencia de edificabilidad residencial protegida, que se recoge en la ficha del sector, tenemos:

De acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, artículo 80.3, al Sector le corresponde calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar el 75% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial.

Ahora bien, dado que la edificabilidad del sector se estableció en 6.598,00m²(t), y la edificabilidad existente en 1.525,00m²(t), el incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial se establece en 5.073,00m²(t) (6.598m²(t) – 1.525m²(t)).

Por lo que, al Sector le corresponde calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública 3.804,75m²(t) (=5.073 m²(t) x 75%).

El sector desarrolla en su propio ámbito el 25% de la exigencia, que asciende a 1.268,25 m²(t) (=5.073m²(t) x 25%).

Y el 50% restante, se corresponde con 2.536,50m²(t) (=5.073m²(t) x 50%), se sometió al proceso de transferencia.

Este proceso de transferencia cumplió con lo establecido en el artículo 14 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

La transferencia de edificabilidad residencial correspondiente a vivienda de protección oficial ha sido informada favorablemente por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, mediante acuerdo, en la Sesión 5/2014, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Álava, celebrada el día 23 de julio.

La transferencia del 50% del incremento de la edificabilidad residencial correspondiente a vivienda de protección oficial del sector AI16. Ugartebetxi SR-1, se plantea en el ámbito de **"AI.18 Aintzinako Ikastola"**, conforme con el apartado 2. "Régimen urbanístico estructural" numeral 2.3 "Calificación global" numeral 3. "régimen de promoción residencial" de la ficha del sector "AI16. Ugartebetxi SR-1", del PGOU.

A.10.1.- Alcance y Contenido

El presente Plan Parcial establece la ordenación pormenorizada del sector AI16. Ugartebetxi SR-1, conforme a las condiciones generales establecidas en el planeamiento general vigente, que se corresponde con el Plan General de Ordenación Urbana de Amurrio, (Aprobado definitivamente mediante sesión celebrada con fecha 30 de junio de 2022 del Ayuntamiento Pleno. Y, publicada en el BOTHA núm. 12 de lunes, 30 de enero de 2023.

A los efectos de la ordenación pormenorizada, el contenido del Plan Parcial, se formaliza en los siguientes documentos conforme al artículo 68 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo:

Tomo I. Documento A.	Memoria informativa y justificativa
Tomo I. Documento B.	Normas urbanísticas de desarrollo
Tomo I. Documento C.	Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.
Tomo I. Documento D.	Estudio de viabilidad económico-financiera.
Tomo I. Documento H.	Documentación gráfica: Planos de información y Planos de ordenación pormenorizada.

Además, conforme al artículo 6 del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño (...), el presente plan parcial, incluirá la justificación de que su diseño posibilita el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, contempladas en el Anexo I del Decreto, en los siguientes documentos:

Tomo I. Documento A.	Memoria informativa y justificativa
Tomo I. Documento B.	Normas urbanísticas de desarrollo

Conforme al artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

Tomo I. Documento E.	Memoria de sostenibilidad económica,
----------------------	--------------------------------------

Conforme al artículo 19 de la Ley 4/2005 de 18 de febrero, para la igualdad de hombres y mujeres, establece una evaluación previa del impacto en función del género:

Tomo I. Documento F. Impacto en Función del Género.

Conforme al artículo 7.7 de la Ley 2/2016 de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, establece una evaluación del posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera (...):

Tomo I. Documento G. Impacto Sociolingüístico.

Y los siguientes documentos vinculados a la tramitación urbanística:

a). -Conforme a las condiciones de ordenación, numeral 3 del apartado 3.3 "calificación pormenorizada" del apartado 3. "Régimen urbanístico pormenorizado" de la ficha del sector AI16. UGARTEBETXI SR-1, del Documento B.2 "Normas urbanísticas particulares" del PGOU de Amurrio:

Tomo II. Estudio Hidráulico,

b).-Conforme al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, el siguiente documento:

Tomo III. Estudio de Impacto Acústico.

c).-Conforme al artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el siguiente documento:

Tomo IV. Evaluación Ambiental Estratégica

A.11.- PROGRAMAS DE REALOJOS

En el ámbito del sector AI16. Ugartebetxi SR-1 de Amurrio no constan o han sido acreditadas actividades económicas en funcionamiento o situaciones arrendaticias en las viviendas objeto de demolición por su condición de fuera de ordenación sobrevenida, así como en el edificio de protección del patrimonio edificado "Molino Campo" (Molino Kerejeta) consolidado, que impliquen el reconocimiento de derechos de retorno o alojamiento provisional, en los términos previstos en el apartado 1.c) y 3.a) de la Disposición Adicional segunda de la Ley 2/2006. Ello, no obstante, si durante la redacción y tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora fuesen acreditadas situaciones de inquilinato, se recogerá y garantizara su derecho al

alojamiento provisional, hasta que sea posible su retorno, en otras promociones de viviendas protegidas del municipio.

A.12.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

El ámbito del sector está conformado por las fincas registrales nº 1.798, nº 1362, que conforme a la información catastral abarca las parcelas catastrales nº 75 y nº 24 del polígono 12 de Amurrio, y la finca registral nº 426, que no consta correspondencia con parcela catastral; Además, del suelo de dominio público compuesto por Ugartebetxi Kalea, que discurre por el límite Este del sector, y el camino vecinal que cruza el sector de este a oeste en dirección hacia la pasarela sobre el río Nervión.

Los suelos de dominio público comprendidos en el sector AI16. Ugartebetxi SR-1 de Amurrio no computan a efectos de aprovechamiento urbanístico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 146 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, por tratarse de bienes de uso público anteriormente existentes cuya superficie es inferior a las que resulten como consecuencia de la ejecución del Plan, de forma y manera que se entenderán sustituidos unos por otros.

Cabe anotar, que la superficie de las parcelas que se recoge, es la resultante del levantamiento topográfico realizado por el Ingeniero en Cartografía y Geodesia D. Eneko Azpeitia Laburu de la empresa "INERTEK 3D Tecnolog y System S.L." con domicilio social en la calle Vía Vieja de Lezama nº 11 de Bilbao.

La propiedad de las parcelas aportadas con derechos de aprovechamiento es de titularidad privada de conformidad con la certificación del Registro de la Propiedad de Amurrio, emitido el seis de junio del 2019 (documento que se encuentra incorporado a esta memoria), y que se relaciona a continuación:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO						
PARCELAS PRIVADAS APORTADAS						
IDENTIFICACION CATASTRAL		IDENTIFIC. REGISTRAL	SUPERFICIE (m²)	PORCENTAJE PARTICIPACION DE LA PARCELA EN EL SECTOR	PROPIEDAD	PARTICIPACION SOBRE PARCELA APORTADA (%)
PARCELA	POLIGONO	Nº FINCA				
24	12	1798	8.894,00	29,6269%	OSCAR ORTUETA JIMENO	28,47400%
					Mª. SOLEDAD MARTIN ESCRIBANO	14,23700%
					D. RICARDO GARCIA BARQUIN	14,23700%
					D. JUAN MARIA ORMAECHEA RUIZ DE GARDEJUOLA	14,23700%
					D. JOSU SASIAIN UDAETA	7,20375%
					Dª Mª. TERESA GIL MANZO	7,20375%
					Dª MAITANE BRACERAS	14,40750%
75	12	1362	18.631,00	62,0620%	HARRI IPARRA S.A.U	100,00000%
		426	112,00	0,3731%	CONSTRUCCIONES BASAORTE, S.L.	100,00000%
TOTALES			27.637,00	92,0620%		

Y las parcelas de dominio público se relaciona a continuación:

	SUPERFICIE (m²)	PARTICIPACION EN EL SECTOR (%)
Ugartebetxi Kalea	1.847,00	6,1526%
Camino en dirección hacia la pasarela sobre el río Nervión	536,00	1,7855%
TOTAL PARCELAS DE DOMINIO PUBLICO	2.383,00	7,9380%

A tenor de lo anterior, las parcelas que conforman el sector son:

PARCELAS QUE CONFORMAN EL SECTOR					
NATURALEZA	IDENTIFICACION CATASTRAL		IDENTIFIC. REGISTRAL	SUPERFICIE (m²)	PORCENTAJE PARTICIPACION DE LA PARCELA EN EL SECTOR
	PARCELA	POLIGONO	Nº FINCA		
PRIVADA (Superficie con derecho de aprovechamiento urbanístico)	24	12	1798	8.894,00	29,6269%
	75	12	1362	18.631,00	62,0620%
	Sin número (Forma triangular con lindero Norte y Este con parcela 24; Sur, camino; Oeste, río Nervión)		426	112,00	0,3731%
	TOTAL			27.637,00	92,0620%
DOMINIO PUBLICO (Sin derechos de aprovechamiento urbanístico)	Ugartebetxi Kalea			1.847,00	6,1526%
	Camino en dirección hacia la pasarela sobre el río Nervión			536,00	1,7855%
	TOTAL			2.383,00	7,9380%
TOTAL AMBITO SECTOR "AI16. UGARTEBETXI SR1" DE AMURRIO				30.020,00	100,0000%

Se adjunta como **anexo 6**, certificados de la propiedad del suelo del sector.

A.13.- ANALISIS DE ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

El análisis, y justificación de las alternativas se encuentran detallados en el documento de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada. En el presente documento se recoge las alternativas contempladas.

A.13.1.- Alternativa 0. Mantener la situación actual



La alternativa cero, supone mantener el estado actual. Así, otros factores que hacen no viable esta alternativa son los siguientes:

- Carece de las infraestructuras y dotaciones urbanas para una intervención de regeneración y rehabilitación urbana.
- Carece de edificaciones residenciales con densidad capaz de intervenir en un proceso de regeneración y rehabilitación urbana. En este sentido, las edificaciones existentes se encuentran situadas en su mayoría sobre zonas inundables, donde no resulta admisible el uso residencial conforme al Plan hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Es decir, se encuentran en situación de fuera de ordenación, por tanto, no cabe las intervenciones de rehabilitación y reforma. De esta situación, queda excluido el edificio Casa Molino por su condición de edificio consolidado debido a su grado de protección de patrimonio arqueológico.

-El sector se encuentra prácticamente delimitado en su mayor parte por la trama urbana consolidada. Así, queda delimitada por el Este con suelo urbano consolidado desarrollado con viviendas unifamiliares denominada por el PGOU como Ámbito Consolidado AC 15 Ugarte, (Antiguo S.U.G. Ugartebetxi), y por el Norte, por el Ámbito Consolidado AC 19 Artzubiaga (antigua Unidad de Ejecución Residencial B-4), que actualmente se encuentra construidas casi en su totalidad las viviendas unifamiliares, de modo, que su no desarrollo será un vacío urbanístico e interrupción de un proceso urbanizador histórico progresivo de esta zona de colmatación urbana.

-La casa Ugartebetxi 12 (Molino Kerejeta), que está identificada con la referencia AMU A3 027, está catalogada como Patrimonio Histórico Arquitectónico, Monumento de Protección Básica principal, conforme al apartado A.3 Patrimonio Histórico -Arquitectónico del numeral 5. "Relación de Elementos de Patrimonio Cultural Inmueble" del Catálogo del PGOU de Amurrio.

También dicho inmueble está recogido como Molino Campo, y se encuentra afectado por la Resolución de 26 de mayo de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, por la que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Amurrio (BOPV nº 130, de 9 de julio). Y, está recogido en el Catálogo del PGOU, en el apartado D. Patrimonio Arqueológico, D1. Zonas Arqueológicas de Protección Especial, numeral 10. Molino Campo (D), (D: Área que ocupan el edificio y las instalaciones anexas al mismo)

La falta de intervención puede llevar a la inacción en cuanto al acondicionamiento del entorno y del propio edificio, lo que es inadecuado para proteger el espacio de protección arqueológica y el patrimonio edificado. En definitiva, la no intervención puede llevar a la degradación del patrimonio arqueológico y cultural.

No obstante, la intervención en esta Casa-Molino estará sujeta a lo establecido en el numeral 6. "Régimen de protección de los bienes catalogados" del PGOU de Amurrio, así como a lo determinado en la normativa vigente de Patrimonio Cultural Vasco y, a la reglamentación sectorial hidráulica.

En resumen, se concluye que la alternativa cero no cumple con las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana, ya que obstaculiza el uso racional del suelo, la creación de dotaciones de zonas verdes, espacios libres, redes viarias y peatonales, equipamientos y la colmatación de la trama urbana. Además, no garantiza la protección del patrimonio arqueológico y cultural existente para conservarlo.

A.13.2.- Alternativa 1. Ordenación de la Modificación Puntual de las NN.SS.

La ordenación y desarrollo del sector **AI16. Ugartebetxi SR-1** de Amurrio (Anteriormente denominado Sector Apto para Urbanizar Residencial SAPUR-8, definido en las Normas Subsidiarias de planeamiento de Amurrio, derogadas por el PGOU), se valora como necesaria para el crecimiento urbano con uso racional del suelo. De este modo, se obtendrá la cohesión de las zonas urbanas consolidadas colindantes, colmatará la trama urbana de su entorno, y aportará dotaciones de zonas verdes, espacios libres, equipamiento y redes viarias y peatonales que una vez ejecutadas se integrarán como sistema de carácter general.

Como alternativa 1, se recoge la ordenación propuesta en la Modificación Puntual de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Amurrio referida al Sector de suelo apto para urbanizar residencial SAPUR 8, aprobada definitivamente mediante Acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Amurrio de fecha 5 de febrero de 2015, y publicada en el BOTHA número 37 de viernes 27 de marzo de 2015.



Imagen Ordenación del Sector

Este desarrollo atiende a las premisas establecidas en la ordenación urbanística del territorio, aportando dotaciones de sistemas locales, un sistema general de espacios libres, un equipamiento colectivo, y la construcción de viviendas en régimen privado y en régimen de protección oficial.

Entre sus condicionantes se mantiene la casa molino catalogado a nivel municipal, que con este desarrollo se destinará a equipamiento privado, con la limitación de usos y condiciones establecidas en el Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba el Plan hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, al estar ubicada en una zona inundable para periodo de retorno entre 10 y 100 años y en la zona de flujo preferente. También, es determinante dar continuidad al paseo peatonal por la ribera del Nervión, ejecutado en el Ámbito Consolidado AC 19 Artzubiaga (antigua Unidad de Ejecución Residencial B-4). Además, otra determinación es que las nuevas redes de infraestructuras eliminen el vertido de aguas residuales existente actualmente sobre el río Nervión.

En esta alternativa se propone el desarrollo del sector mediante la ordenación con el modelo edificatorio predominante en el entorno, que es un tejido urbano residencial basado en la implantación de parcelas unifamiliares, por la que resulta un total de **29 viviendas**. Este modelo edificatorio se considera mejorable en cuanto a la intensidad de viviendas, conforme a las propias determinaciones urbanísticas vigentes, por tanto, se analiza alternativa 2.

A.13.3.- Alternativa 2. Ordenación del presente Plan Parcial.

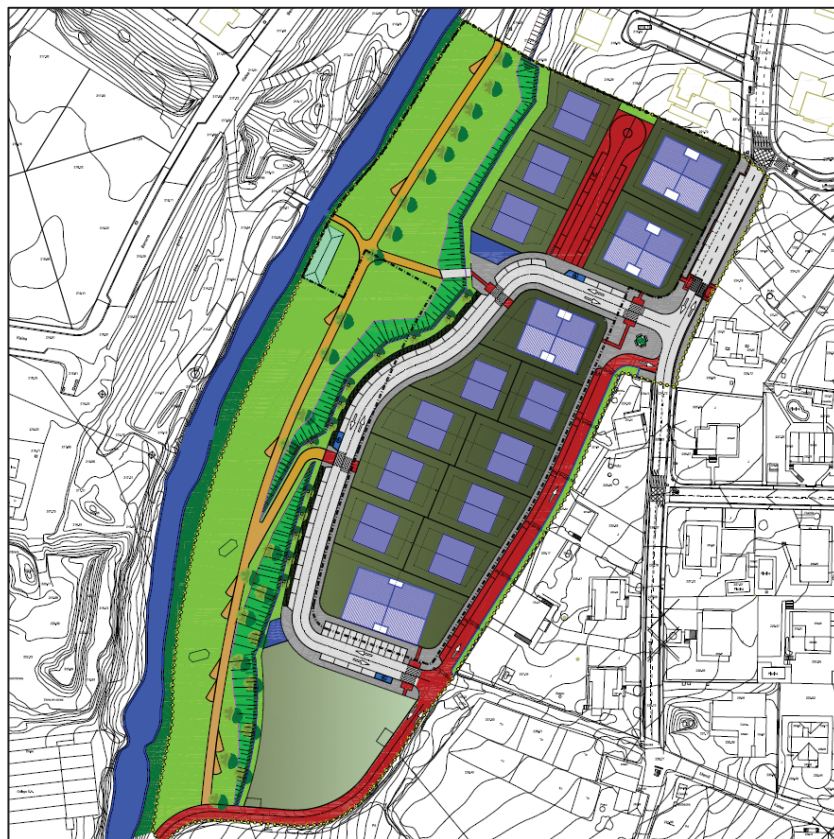


Imagen Ordenación del Sector. Plan Parcial

Al igual que la alternativa 1, la alternativa 2 es la ordenación y desarrollo del sector **AI16. Ugartebetxi SR-1** de Amurrio (Anteriormente denominado Sector Apto para Urbanizar Residencial SAPUR-8, definido en las Normas Subsidiarias de planeamiento de Amurrio, derogadas por el PGOU), e igualmente aporta dotaciones de sistemas locales, un sistema general de espacios libres, un equipamiento colectivo, viales rodados y peatonales accesibles y la construcción de viviendas en régimen privado y en régimen de protección oficial. Como, así mismo, mantendrá la Casa-Molino "Molino Campo" (Molino Kerejeta) con destino equipamiento privado y la eliminación del vertido de aguas residuales existente actualmente sobre el río Nervión.

En esta ordenación, se establece un desarrollo urbano con predominio de tipología edificatoria de viviendas bifamiliares aisladas y viviendas familiares aisladas, con perfil edificatorio de PB+1+BC y vivienda colectiva con perfil edificatorio PB+2 en el caso de la parcela donde se implantan las viviendas de protección oficial (VPO), resultando la posibilidad de desarrollar un total de **44 viviendas**.

Esta alternativa aumenta el número de viviendas, por tanto, el uso del suelo resulta más intensivo y se optimiza notablemente la ocupación del territorio y los recursos que se implantarán en su desarrollo, tales como las zonas verdes, los espacios libres, el equipamiento público y privado y las infraestructuras.

De este modo, se desecha la alternativa 0 y 1. Por consiguiente, la alternativa 2 será la de ordenación que desarrolle el presente plan parcial, que a continuación se describe.

A.14.- CRITERIOS DE ORDENACION Y URBANIZACION

El desarrollo del Sector AI16. Ugartebetxi SR-1 completará la trama urbana de su entorno, en un espacio delimitado por suelo urbano consolidado del barrio Ugartebetxi por el Este y Norte, y por el cauce del Río Nervión al Oeste.

La extensión del Sector AI16. Ugartebetxi SR-1 tiene la superficie de 30.020m² conforme al levantamiento topográfico actualizado.

La ordenación pormenorizada del Sector está condicionada por los siguientes aspectos:

- Se adscribe al Sector un sistema general de espacios libres, de equipamiento y de infraestructuras.

- Tiene carácter vinculante la disposición prioritaria del área de cesiones correspondientes al Sistema Local de Espacios Libres en la franja paralela al Río Nervión
- Las condiciones de carácter vinculante recogidas en el “Plan de Encauzamiento del Río Nervión en el tramo comprendido entre el caserío de Maskuribai y la confluencia del arroyo Zankueta, en el término municipal de Amurrio”, aprobado mediante Resolución de 4 de septiembre de 2009 de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, a propuesta de la Agencia Vasca del Agua. Este Plan indica entre otras, las siguientes condiciones de carácter vinculante:
 - El no aprovechamiento urbanístico del dominio público hidráulico, ni la edificación en la franja de servidumbre (5.00m).
 - Aplicación de la actuación alternativa en la modificación de las condiciones de desagüe de la avenida de 500 años, que consiste en la demolición de dos edificios (el adosado al antiguo molino y el cercano a este antiguo molino) para ejecutarse en la fase inicial de la urbanización del sector y el mantenimiento de la Casa-Molino por su condición de edificio consolidado por su grado de protección, así como actuaciones en la pasarela que consistirán en: la sustitución de la barandilla y la aplicación de una nueva capa de pintura protectora a todos sus elementos, de conformidad con los criterios de los servicios técnicos municipales.

Por otra parte, tras la actuación de demolición de edificios, los rellenos sobre los que se proyecta la urbanización no afectarán a la superficie de inundabilidad de la avenida de periodo de retorno de 100 años y, no producen empeoramiento de la inundabilidad frente a terceros.

Con esta solución de actuación alternativa, se ha resuelto un estudio hidráulico, que se adjunta a este documento como “Tomo II. Estudio hidráulico”.

De este modo, la ordenación de este plan parcial y sus actuaciones de carácter alternativo a la determinadas por el Plan de Encauzamiento, que se detallan y justifican en el estudio hidráulico tienen por finalidad, entre el resto de aspectos urbanísticos, obtener la validación de URA – Agencia Vasca del Agua y de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico para el desarrollo urbanístico de este sector hasta culminar con la ejecución de la urbanización y edificaciones, por cuanto sean

compatibles con el plan de encauzamiento y se pronuncie a que no requiera estar supeditado a la previa sustitución del puente de la calle Landako.

- La no sustitución de la pasarela peatonal sobre el río Nervión, es decir, mantenerla en la ubicación actual, prevé la actuación sobre esta, que consistirá en: la sustitución de la barandilla por una que reúna condiciones de accesibilidad, y también condiciones hidráulicas conforme establezca URA – Agencia Vasca del Agua y la Confederación Hidrográfica del Cantábrico. Además, incluirá la aplicación de una nueva capa de pintura a todos sus elementos.
- Dejar libre de edificación una franja de 30.00m a ambos lados del río Nervión, si bien, en las consideraciones generales, se deja abierta la posibilidad de reducirla en determinados puntos siempre que las condiciones hidráulicas lo permitan.
- En el cumplimiento de las distancias de edificación y urbanización, se aplicará lo estipulado en el Plan de encauzamiento del río Nervión, por ser más restrictivo que la normativa relativa a distancias recogida en el Plan Territorial de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- La rasante de edificación y de urbanización del SAPUR-8, tiene que estar por encima de la cota de inundación de la avenida de periodo de retorno de 500 años.
- La Casa-molino (Molino Kerejeta), identificado con la referencia AMU A3 027, catalogado como Patrimonio Histórico Arquitectónico, Monumento de Protección Básica Principal, conforme apartado A.3 Patrimonio Histórico -Arquitectónico del numeral 5. "Relación de Elementos de Patrimonio Cultural Inmueble" del Catálogo del PGOU de Amurrio.

También dicho inmueble está recogido como "Molino Campo", y se encuentra afectado por la Resolución de 26 de mayo de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, por la que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Amurrio (BOPV nº 130, de 9 de julio). Y, está recogido en el Catálogo del PGOU, en el apartado D. Patrimonio Arqueológico, D1. Zonas Arqueológicas de Protección Especial, numeral 10. Molino Campo (D), (D: Área que ocupan el edificio y las instalaciones anexas al mismo)

Esta Casa-Molino se consolidará con destino a equipamiento privado, resultando por tanto admisible el régimen de usos que para los equipamientos privados prevé el art. 57 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

No obstante, conforme a lo establecido en el Artículo 34.- numeral 10 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, la intervención en esta Casa-Molino estará sujeta al resultado del consenso entre los organismos competentes y, teniendo en cuenta, que la aplicación de las normativas sectoriales se supeditará a la conservación de los valores culturales del bien.

Así, la intervención se hará conforme a lo establecido Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, y al artículo 65.- "Zona de presunción arqueológica" de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco. Además de estar sujetas a lo establecido en el numeral 6. "Régimen de protección de los bienes catalogados" del PGOU de Amurrio. Como, así mismo, acorde con las condicionantes sectoriales hidráulicas.

- La casa molino y la zona verde del sector, está ubicada en una zona inundable para periodo de retorno entre 10 y 100 años y en la zona de flujo preferente, por lo que, de acuerdo al artículo 40.2, del Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos de las demarcaciones (...), con carácter general en esta zona, no podrán ser autorizados los siguientes usos:
 - Garajes subterráneos y sótanos.
 - Las acampadas, en ningún caso.
 - Nuevas edificaciones, cualquiera que sea su uso, incluyendo centros escolares o sanitarios, residencias geriátricas o de personas con discapacidad, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil, estaciones de suministro de carburante, granjas y criaderos de animales.
 - Obras de reparación de edificaciones existentes que supongan una alteración de su ocupación en planta o de su volumen o el cambio de uso de las mismas que incremente su vulnerabilidad frente a las avenidas
 - Cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica de cualquier clase.
 - Invernaderos.
 - Rellenos que modifiquen la rasante actual del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.

- Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce, con excepción de las de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas que, en todo caso, salvo zonas puntuales en que no exista solución viable, deberán situarse fuera de la zona de servidumbre del dominio público hidráulico.
- Las viviendas de protección oficial se implantarán en una única parcela, por lo que, únicamente en esta parcela se permite el uso de vivienda colectiva, con un perfil edificatorio de PB+2.
- El diseño viario que establezca el Plan Parcial, garantizará el acceso a todas las parcelas del sector, de modo que será el elemento de ordenación de las parcelas.
- El emplazamiento de las viviendas dentro de las parcelas resultantes cumplirá las condiciones de soleamiento que se contemplan en el Anexo I, del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

A.15.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

A.15.1.- Ordenación y Zonificación

La ordenación propuesta en el presente documento resulta, de las condiciones existentes de orden legal (Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco; Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos; Plan General de Ordenación Urbana de Amurrio, el cumplimiento de los condicionantes del Plan de encauzamiento del Río Nervión, las condiciones físicas del lugar (orografía, parcelario, forma, edificaciones existentes, infraestructuras existentes, etc.) y los objetivos propuestos por los promotores definidos en la propuesta presentada. Esta ordenación corresponde con la alternativa 2, resultante del análisis de las alternativas contempladas.

La ordenación presentada está basada en la tipología edificatoria de baja densidad, a excepción, de la parcela donde se implantan las viviendas de protección oficial (VPO), que será de tipología de vivienda colectiva, con perfil edificatorio de PB+2, y que se ubicará al Sur del Sector. De este modo el desarrollo Sector AI16. UGARTEBETXI SR-1 completará el tejido residencial de suelo urbano entre el barrio Ugartebetxi y el cauce del Río Nervión. Con la ordenación se mantiene todas las conexiones viales y peatonales existentes, y se complementa con las proyectadas en el ámbito del sector. Esta ordenación, también resulta reflejo de las características topográficas y afecciones sectoriales determinantes en el sector.

Zona vial

La vialidad del sector la conforma un vial rodado, eje 5, de doble sentido que discurre por el Norte, el Oeste y el Sur del sector. Así, en la zona Norte, tendrá una calzada de anchura 6 metros, aceras al mismo nivel a ambos lados de 2,30m, y aparcamiento en línea en la acera Norte; en la zona Oeste, tendrá una calzada de 6 metros de anchura, en el límite con la zona verde, se incorpora aparcamientos en línea y franja de acera de 1,80m de anchura con solución pavi-césped, quedando una franja verde de $\approx 2\text{m}$, que limita con la coronación del talud, todo al mismo nivel de la calzada, en el lado opuesto que limita con las parcelas privadas, la acera tendrá un ancho de 2,30m y estará al mismo nivel de la calzada. En la zona Sur, las aceras tendrán un ancho de 2,30m, a ambos lados de la calzada y al mismo nivel de esta, aparcamientos en línea en la acera Sur, y aparcamiento en batería en la acera Norte. Por las aceras de este vial discurrirían las instalaciones de redes urbanas, y se instalarán farolas, papeleras, mobiliario urbano etc.

Al objeto de implantar, de la forma más racionalmente posible los diferentes lotes edificables, sin tener que recurrir, de forma extensiva, a soluciones viarias que generen una gran ocupación superficial, se ha previsto para el acceso a las parcelas localizadas al Norte del sector, una red viaria que posibilite la accesibilidad a las edificaciones del interior, concebidas como preferencia la vialidad peatonal, de uso compartido con vehículos, o vial de "tolerancia", que presenta una calzada de 5,6m, acera a ambos lados, una de 1,80m y la otra de 2,10m y aparcamiento en línea a los dos lados, terminando en un fondo de saco de planta circular de 12,50m de diámetro, y donde la circulación rodada, queda tolerada, únicamente como acceso a las propias viviendas. Al objeto de cumplir estas funciones, este vial, eje 7, presentan unas características particulares: zona rodada y peatonal a igual rasante del pavimento, tipo y color del firme y acabado de relieve rugoso de modo que se impida unas velocidades superiores a 10 Km/h. etc.

En la zona Este del sector, también discurrirá un vial, renovación del existente, en un solo sentido, Sur – Norte, eje 6, tendrá una acera de 2,15m de ancho, limitando con las nuevas parcelas del sector, aparcamiento en línea, calzada de 4m, y en el lado opuesto franja verde de ancho variable de aproximadamente 2m, todo al mismo nivel. Bajo la franja verde se dispondrá de un sistema urbano de drenaje sostenible mediante la ejecución de un área filtrante.

Zona Residencial

La edificabilidad asignada por el planeamiento para el uso residencial se señala a continuación:

Sobre Rasante	6.598,00m ² (t)
Residencial:	6.329,25m ² (t)
Vivienda libre:	5.061,00m ² (t)
V.P.O. Régimen tasado:	1.014,60m ² (t)
V.P.O. Régimen general:	253,65m ² (t)
Bajo Rasante	7.640,00m ² (t)

La ordenación contempla la distribución del suelo residencial en quince (15) parcelas que albergan un total de cuarenta y cuatro (44) viviendas.

Al norte del sector se implantarán cinco (5) parcelas, que albergarán un total de catorce (14) viviendas, distribuidas en:

- Tres (3) parcelas destinadas a viviendas de tipología bifamiliar aislada (R1b), (ZR-1 a ZR-3), que albergara un total de 6 viviendas libres, con tipología edificatoria PB+I+BC.
- Dos (2) parcelas destinadas a viviendas de tipología familiar aislada (R1c), (ZR-4 y ZR-5), que albergarán ocho (8) viviendas libres, con tipología edificatoria PB+I+BC.

A estas parcelas se accede por el vial mixto peatonal eje 7.

Al Sur del vial eje 5, se implantarán diez (10) parcelas, que albergarán un total de treinta (30) viviendas, distribuidas en:

- Una (1) parcela destinada a vivienda de tipología familiar aislada (R1c) (ZR-6) que alberga cuatro (4) viviendas libres, con tipología edificatoria PB+I+BC.
- Ocho (8) parcelas destinadas a viviendas de tipología bifamiliar aislada (R1b) (ZR-7 a ZR-14) que albergan catorce (14) viviendas libres, con tipología edificatoria PB+I+BC.
- Una (1) parcela destinada a viviendas de tipología colectiva (R1e) (ZR-15) que alberga ocho (8) viviendas de protección oficial VPO de régimen tasado y dos (2) viviendas de VPO de régimen general. Para un total de diez (10) viviendas de protección oficial, con tipología edificatoria PB+II.

A las diferentes parcelas se accede por el vial eje 5, o por el vial eje 6.

El uso característico es el uso residencial (R1), siendo los usos principales: vivienda unifamiliar (R1a), vivienda bifamiliar aislada (R1b), vivienda familiar aislada (R1c), y, exclusivamente para la parcela donde se implanta las viviendas de protección oficial (VPO), vivienda colectiva (R1e).

En el presente plan parcial, la parcela mínima se establece como se señala a continuación:

- | | |
|-------------------|--|
| 450m ² | En parcelas de viviendas unifamiliares y Bifamiliares |
| 500m ² | En parcelas de vivienda unifamiliar agrupada en hilera y vivienda familiar aislada, |
| 600m ² | En parcelas de vivienda colectiva (esta tipología, exclusivamente para las viviendas de protección oficial (VPO)). |

La ocupación máxima de la edificación (sobre/Superficie de parcela privatizable o neta), y los perfiles edificatorios se establecen como se señala a continuación:

➤ Viviendas de tipología bifamiliar aislada o unifamiliar aislada:

Sobre rasante:	65%, siendo el límite máximo de ocupación el delimitado por el área de movimiento.
Bajo rasante:	Está determinada por el retiro mínimo de un (1) metro a parcelas colindantes y un (1)m a vías públicas, siendo el límite máximo de ocupación la edificabilidad bajo rasante asignada.

La altura máxima sobre rasante se establece en PB+1+BC, y bajo rasante no hay limitación de numero de plantas.

➤ Viviendas de tipología familiar aislada o unifamiliar agrupada en hilera:

Sobre rasante:	70%, siendo el límite máximo de ocupación el delimitado por el área de movimiento.
Bajo rasante:	Está determinada por el retiro mínimo de (1) metro a parcelas colindantes y un (1)m a vías públicas, siendo el límite máximo de ocupación la edificabilidad bajo rasante asignada.

La altura máxima sobre rasante se establece en PB+1+BC, y bajo rasante no hay limitación de numero de plantas.

➤ Viviendas de tipología colectiva (únicamente permitida en la parcela donde se implantan las viviendas de protección oficial (VPO):

Sobre rasante:	86%, siendo el límite máximo de ocupación el delimitado por el área de movimiento.
Bajo rasante:	Está determinada por el retiro mínimo de (1) metro a parcelas colindantes y la alineación a vías públicas, siendo el límite máximo de ocupación la edificabilidad bajo rasante asignada

La altura máxima sobre rasante se establece en PB+2, y bajo rasante no hay limitación de numero de plantas.

El emplazamiento de las viviendas dentro de las parcelas resultantes cumplirá las condiciones de soleamiento que se contemplan en el Anexo I, del Decreto 80/2022, de 28 de junio.

Equipamiento Privado

Para equipamiento privado se destina la CASA-MOLINO, "Molino campo" (Molino Kerejeta), se le asigna una edificabilidad de 268,75m²(t).

La casa molino, está ubicada en una zona inundable para periodo de retorno entre 10 y 100 años y en la zona de flujo preferente, por lo que, de acuerdo al artículo 40.2, del Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos de las demarcaciones..., con carácter general en esta zona, no podrán ser autorizados los siguientes usos:

- Garajes subterráneos y sótanos.
- Las acampadas, en ningún caso.
- Nuevas edificaciones, cualquiera que sea su uso, incluyendo centros escolares o sanitarios, residencias geriátricas o de personas con discapacidad, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil, estaciones de suministro de carburante, granjas y criaderos de animales.
- Obras de reparación de edificaciones existentes que supongan una alteración de su ocupación en planta o de su volumen o el cambio de uso de las mismas que incremente su vulnerabilidad frente a las avenidas
- Cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica de cualquier clase.
- Invernaderos.
- Rellenos que modifiquen la rasante actual del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.
- Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce, con excepción de las de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas que, en todo caso, salvo zonas puntuales en que no exista solución viable, deberán situarse fuera de la zona de servidumbre del dominio público hidráulico.

No obstante, la intervención en esta Casa-Molino estará sujeta al resultado del consenso entre los organismos competentes que establecen lo referido anteriormente, y, teniendo en cuenta, que la aplicación de las normativas sectoriales se supeditará a la conservación de los valores culturales del bien, conforme a lo establecido en el Artículo 34.- numeral 10 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

Así, la intervención se hará conforme a lo establecido Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, y al artículo 65.- "Zona de presunción arqueológica" de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco. Además, de estar sujetas a lo establecido en el numeral 6. "Régimen de protección de los bienes catalogados" del PGOU de Amurrio.

Equipamiento instalaciones

Se establece una parcela para equipamiento de instalaciones, donde ira emplazada la depuradora de aguas residuales del sector. Esta solución será transitoria hasta la entrada en funcionamiento de la red prevista en el proyecto de colectores para el saneamiento de la Cuenca Alta del Rio Nervión, momento en el cual, la red de saneamiento del sector se conectará a dicha red general.

La parcela resultante del futuro proyecto de reparcelación, que ha de albergar esta infraestructura provisional de depuradora de aguas, se configurará como una parcela privativa con destino a Infraestructuras. A dicha parcela, con el objeto de que pueda resolverse adecuadamente la instalación, se dotará de una edificabilidad no computable debido a su carácter de provisionalidad, a los efectos de albergar aquellos elementos de la instalación que requieran situarse sobre rasante, y necesiten estar cubiertos para garantizar la seguridad de los mismos y, en su caso, para confinar aquellos elementos del sistema que puedan originar la propagación aérea de posibles olores de carácter desagradable.

Zona Verde

En la Zona Verde se prevé la continuación de la senda peatonal a lo largo del río que comunique con la senda peatonal de la AC19. ARTZUBIAGA (Antigua UER B-4) con una anchura de 2 a3,2m., y que esta senda peatonal conecte con la vialidad del sector mediante una rampa, y una escalinata.

A continuación, se establece el cuadro de superficies de la ordenación propuesta para el ámbito del sector:

CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO		SUPERFICIE (m²)	% TOTAL SECTOR	% SOBRE UNIDAD
SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1		30.020,00	100,00%	
UNIDAD DE EJECUCION RESIDENCIAL		16.495,00	54,95%	100,00%
DOMINIO PRIVADO				
Zona Residencial	ZR-1	522,00		
	ZR-2	500,50		
	ZR-3	512,50		
	ZR-4	906,00		
	ZR-5	906,00		
	ZR-6	854,00		
	ZR-7	519,00		
	ZR-8	500,50		
	ZR-9	587,50		
	ZR-10	587,50		
	ZR-11	580,00		
	ZR-12	580,00		
	ZR-13	532,00		
	ZR-14	532,00		
	ZR-15	1.065,00		
Zona equipamiento privado	ZEP	136,00		
Zona equipamiento instalaciones	ZEP-1	98,50		
TOTAL, DOMINIO PRIVADO		9.919,00	33,04%	60,13%
SISTEMA LOCAL - DOMINIO Y USO PUBLICO				
Zona Espacios Libres	SL-ZEL	3.951,00	13,16%	23,95%
Zona red viaria y peatonal del Sector	SL-ZV	2.625,00	8,74%	15,91%
TOTAL, SISTEMA LOCAL DE USO Y DOMINIO PUBLICO		6.576,00	21,91%	39,87%
SISTEMA GENERAL ADSCRITO AL SECTOR		13.525,00	45,05%	100,00%
SISTEMA GENERAL - DOMINIO Y USO PUBLICO				
Zona Espacios Libres	SG-ZEL	6.786,00	22,60%	50,17%
Zona red viaria y peatonal	SG-ZV	4.560,00	15,19%	33,72%
Zona de equipamiento	SG-ZE	2.050,00	6,83%	15,16%
Zona de infraestructuras de instalaciones	SG-ZI	129,00	0,43%	0,95%

A.15.1.1.- Cumplimiento de estándares urbanísticos**a) Reserva de terreno destinado a zonas verdes y espacios libres del sistema local:**

De acuerdo a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, artículo 79, en el numeral 2a), y al artículo 9.1a. del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, se establece que, la superficie de la reserva destinada a zonas verdes y espacios libres no será inferior al 15% de la superficie de la unidad, por lo que tenemos:

$15\% \times 16.495,00\text{m}^2 = 2.474,25\text{m}^2$ mínimo $<3.951,00\text{m}^2$, superficie destinada por el sector a espacios libres, por tanto, se garantiza la reserva.

b) Reserva de terreno destinado a dotaciones públicas del sistema local:

De acuerdo a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, artículo 79, en el numeral 2a), y al artículo 9.1a. del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, se establece 10 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas, por lo que tenemos:

$(6.598,00\text{m}^2 \times 10\text{m}^2) / 25\text{m}^2 = 2.639,20\text{m}^2$ mínimo $<3.951,00\text{m}^2$, superficie destinada por el sector a espacios libres, y $2.625,00\text{m}^2$, superficie destinada por el sector a red viaria y peatonal, por tanto, se garantiza la reserva con una extensión de 6.576m^2 .

c) Reserva de terreno destinado a aparcamiento de vehículos del sistema local:

De acuerdo a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, artículo 79, en el numeral b), y al artículo 9.1b. del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, se establece 0,35 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas en parcelas de titularidad privada, y 0,15 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo, en terrenos destinados a dotaciones públicas, por lo que tenemos:

$(6.598,00\text{m}^2 \times 0,35\text{m}^2) / 25\text{m}^2 = 92$ plazas mínimas, que se desarrollaran en las parcelas privadas, en proporción a su edificabilidad y se justificará en los proyectos de ejecución de los edificios

$(6.598,00\text{m}^2\text{c} \times 0,15\text{m}^2) / 25\text{m}^2\text{c} = 40$ plazas mínimo=40 plazas destinadas por el sector, por tanto, se garantiza la reserva.

d) Reserva de terreno destinado a equipamiento privado de la red de sistema local:

De acuerdo a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, artículo 79, en el numeral c), y al artículo 9.1c. del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, se establece un (1) metro cuadrado de superficie de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas, por lo que tenemos:

$(6.598,00\text{m}^2(\text{t}) \times 1\text{m}^2\text{c}) / 25\text{m}^2\text{c} = 263,92\text{m}^2\text{c}$ mínimo <268,75m²(t), destinados por el sector a equipamiento privado, por tanto, se garantiza la reserva.

Para equipamiento privado se destina la Casa-molino (Molino Kerejeta), identificado con la referencia AMU A3 027, catalogado como Patrimonio Histórico Arquitectónico, Monumento de Protección Básica Principal, conforme apartado A.3 Patrimonio Histórico -Arquitectónico del numeral 5. "Relación de Elementos de Patrimonio Cultural Inmueble" del Catálogo del PGOU de Amurrio.

También dicho inmueble está recogido como Molino Campo, y se encuentra afectado por la Resolución de 26 de mayo de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, por la que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Amurrio (BOPV nº 130, de 9 de julio). Y, está recogido en el Catálogo del PGOU, en el apartado D. Patrimonio Arqueológico, D1. Zonas Arqueológicas de Protección Especial, numeral 10. Molino Campo (D), (D: Área que ocupan el edificio y las instalaciones anexas al mismo)

e) Cumplimiento de estándar de vegetación:

De acuerdo al Decreto 123/2012 de 3 de julio de Estándares urbanísticos, Artículo 9.2, se establece para vegetación: Plantación o conservación de 1 árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial.

En el sector se proyecta la construcción de 44 nuevas viviendas, el cumplimiento del estándar de vegetación se cubrirá con la plantación de mínimo 44 árboles en las zonas verdes del sector, cumplimiento que se definirá y justificará en la redacción del proyecto de urbanización.

f) Reservas de terreno y derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales:

De acuerdo a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, artículo 78, en el numeral 1 se establece que, se deberá destinar a dotaciones públicas de la red de espacios libres para el uso de zonas verdes y parques urbanos una superficie de suelo no inferior a cinco metros cuadrados por habitante previsto en el planeamiento, y el numeral 2 especifica que, a los solos efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se establece la correlación de un habitante por 25 metros cuadrados de superficie construida destinada al uso de vivienda en suelo urbano y urbanizable. Por lo que resulta:

Número de habitantes:

$$6.598,00\text{m}^2(\text{t}) / 25,00\text{m}^2\text{c} \approx 263,92 \text{ hab.}$$

Superficie de zonas verdes:

$5\text{m}^2 * 264,00 \text{ hab.} = 1.320,00 \text{ m}^2$ mínimo < a la superficie de $6.786,00\text{m}^2$ destinados por el sector a zona verde y espacios libres de la red de sistemas generales, por tanto, se garantiza la reserva.

g) Reserva de terrenos calificados con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública

De acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, artículo 80.3, al Sector le corresponde calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar el 75% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial.

Ahora bien, dado que la edificabilidad del sector se estableció en $6.598,00\text{m}^2(\text{t})$, y la edificabilidad existente en $1.525,00\text{m}^2(\text{t})$, el incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial se establece en $5.073,00\text{m}^2(\text{t})$ ($6.598\text{m}^2(\text{t}) - 1.525\text{m}^2(\text{t})$).

Por lo que, al Sector le corresponde calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública $3.804,75\text{m}^2(\text{t})$ ($5.073 \text{ m}^2(\text{t}) \times 75\%$).

El sector desarrolla en su propio ámbito el 25% de la exigencia, que asciende a $1.268,25 \text{ m}^2(\text{t})$ ($5.073\text{m}^2(\text{t}) \times 25\%$).

Y el 50% restante que corresponde con 2.536,50m²(t) (5.073m²(t) x 50%), se sometió al proceso de transferencia.

En el proceso de transferencia se cumplió con lo establecido en el artículo 14 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

La transferencia de edificabilidad residencial correspondiente a vivienda de protección oficial ha sido informada favorablemente por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, mediante acuerdo, en la Sesión 5/2014, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Álava, celebrada el día 23 de julio.

La transferencia del 50% del incremento de la edificabilidad residencial correspondiente a vivienda de protección oficial del sector AI16. Ugartebetxi SR-1, se plantea en el ámbito de **"AI.18 Aintzinako Ikastola"**, conforme con el apartado 2. "Régimen urbanístico estructural" numeral 2.3 "Calificación global" numeral 3. "régimen de promoción residencial" de la ficha del sector "AI16. Ugartebetxi SR-1", del PGOU.

A.15.1.2.- Definición del Sector

Conforme a los apartados anteriores, y a la edificabilidad sobre rasante y bajo rasante asignada al sector, esté queda definido orientativamente, hasta la redacción del proyecto de reparcelación, como se establece a continuación:

AI16. UGARTEBETXI SR 1									
REGIMEN	PARCELA	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE PARCELA (m²)	SOBRE RASANTE			BAJO RASANTE		
				PERFIL EDIFICATORIO	EDIFICAB. (m²(t))	EDIFIC. / VIVIENDA (m²(t))	PERFIL	EDIFIC. (m²(t))	EDIF. / VIVIENDA (m²(t))
PRIVADO	ZR-1	2	522,00	PB+1+BC	300,00	150,000	NO HAY LIMITACION DE PLANTAS	359,36	179,680
	ZR-2	2	500,50	PB+1+BC	300,00	150,000		359,36	179,680
	ZR-3	2	512,50	PB+1+BC	300,00	150,000		359,36	179,680
	ZR-4	4	906,00	PB+1+BC	587,00	146,750		718,72	179,680
	ZR-5	4	906,00	PB+1+BC	587,00	146,750		718,72	179,680
	ZR-6	4	854,00	PB+1+BC	587,00	146,750		718,72	179,680
	ZR-7	2	519,00	PB+1+BC	300,00	150,000		359,36	179,680
	ZR-8	2	500,50	PB+1+BC	300,00	150,000		359,36	179,680
	ZR-9	2	587,50	PB+1+BC	300,00	150,000		359,36	179,680
	ZR-10	2	587,50	PB+1+BC	300,00	150,000		359,36	179,680
	ZR-11	2	580,00	PB+1+BC	300,00	150,000		359,36	179,680
	ZR-12	2	580,00	PB+1+BC	300,00	150,000		359,36	179,680
	ZR-13	2	532,00	PB+1+BC	300,00	150,000		359,36	179,680
	ZR-14	2	532,00	PB+1+BC	300,00	150,000		359,36	179,680
	ZR-15	VPO Tasado	1.065,00	PB+2	1.014,60	126,825		1.530,88	
		VPO general			253,65	126,825			
	ZEP		136,00		268,75				
	ZEP-1		98,50		12*				
TOTAL DOMINIO PRIVADO		44	9.919,00		6.598,00			7.640,00	
SISTEMA LOCAL - DOMINIO PUBLICO									
ZONA ESPACIOS LIBRES	SL-ZEL		3.951,00						
ZONA RED VIARIA Y PEATONAL	SL-ZV		2.625,00						
TOTAL SISTEMA LOCAL			6.492,00						
TOTAL SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO			16.495,00						
SISTEMA GENERAL ADSCRITO AL SECTOR									
ZONA ESPACIOS LIBRES	SG-ZEL		6.786,00						
ZONA RED VIARIA	SG-ZV		4.560,00						
ZONA EQUIPAMIENTO	SG-ZE		2.050,00						
ZONA INFRAESTRUCTURAS	SG-ZIE		129,00						
TOTAL SISTEMA GENERAL			13.525,00						
TOTAL SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR 1									
			30.020,00						

* No computa la edificabilidad, por tratarse de una instalación provisional

A.15.1.3.- Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Conforme al artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, redactado por la disposición final quinta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, tenemos:

- 1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.*
- 2. La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables, que habrán de quedar en todo caso adscritas al patrimonio municipal de suelo.*

Por lo que, en cumplimiento de lo establecido en este artículo, en el proyecto de reparcelación del sector AI16. Ugartebetxi SR-1. al Ayuntamiento de Amurrio se le adjudicará el 15% de aprovechamiento del sector, en parcela edificable urbanizada, libre de cargas de urbanización.

A.15.2.- Urbanización

Entre las determinaciones de las obras de urbanización tenemos.

- 1.- En el orden de ejecución de las obras de urbanización, se establece como prioridad la ejecución de la demolición de dos edificios situados próximos al río y a continuación de la Casa – Molino, tanto adosada como cercana al mismo.
- 2.- La urbanización abarca la totalidad del sector AI16. Ugartebetxi SR-1, tanto la Unidad de Ejecución Residencial como el Sistema General Adscrita al Sector.

Se redactará un proyecto de urbanización para todo el sector, no obstante, el programa de actuación urbanizadora podrá definir fases de ejecución, entendiéndose por tales, las susceptibles de ser entregadas al uso general o servicio correspondiente y que puedan ser utilizadas de manera autónoma e independiente.

- 3.- La no sustitución de la pasarela peatonal sobre el río Nervión, es decir que se mantendrá en la ubicación actual, conllevará que el proyecto de urbanización contemplara una actuación sobre esta, que consistirá en: la sustitución de la barandilla por una que reúna condiciones de accesibilidad, y también condiciones hidráulicas conforme establezca URA – Agencia Vasca del Agua y la Confederación Hidrográfica del Cantábrico. Además, incluirá la aplicación de una nueva capa de pintura a todos sus elementos.
- 4.- Conforme al numeral E.4.- “Normativa específica sobre drenaje en nuevas áreas de urbanizar” del apartado E.- “Normativa específica según la componente hidráulica” del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV, *“Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales, desarrollos urbanísticos e infraestructuras lineales que puedan producir alteraciones en el drenaje de la cuenca o cuencas interceptadas deberán introducir sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, tanques o dispositivos de tormenta, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación preexistente puede ser compensado, correctamente desaguado o es irrelevante”*.

Acorde a lo anterior, en el eje 6, al Este del sector, se proyecta ejecutar en la franja verde un sistema urbano de drenaje sostenible mediante la ejecución de un área filtrante, que tendrá conexión a la red de saneamiento.

Para los distintos servicios e instalaciones de las redes públicas, aparte de determinar el trazado gráfico en planta y con objeto de evaluar con más precisión el coste de implantación de los mismos, se han prediseñado las redes de abastecimiento, gas, evacuación de aguas y alumbrado público.

El prediseñado que a continuación se expresa no tendrá carácter normativo. El dimensionado definitivo deberá venir especificado en el correspondiente Proyecto de Urbanización, conforme a los criterios que se expongan para cada servicio en la Normativa de Urbanización de este Plan Parcial, en los apartados que siguen, o en la Ordenanza de edificación y urbanización del Plan General de Ordenación Urbana vigente, por las prescripciones de los servicios técnicos municipales, o en su caso, por indicaciones técnicas de las empresas suministradoras si no contravienen con las determinaciones referidas anteriormente.

A.15.2.1.-Red de Abastecimiento de Aguas

La red proyectada es del tipo mallado cerrando los anillos proyectados con los existentes. Se propone tubería de fundición, las secciones adoptadas serán de FD Ø100mm, Ø80mm.

Se disponen hidrantes contra incendios repartidos en el Sector y con distancias de servicio menores de 200 m, bocas de riego cada 50 m, llaves de corte en las derivaciones y tomas a cada parcela. Se adjunta como **anexo 4**, certificado de la existencia de recursos e infraestructuras suficientes para garantizar la demanda prevista para el sector AI16. Ugartebetxi SR-1.

A.15.2.2.-Red de Evacuación de Aguas

Para la evacuación de aguas residuales del Sector, y en cumplimiento de la Normativa de Urbanización de las vigentes Normas, se proyecta una red separativa de las aguas fecales y pluviales, que discurre bajo los viales públicos.

Evacuación aguas fecales

Dado lo compartimentado del área y su extensión se prevean canalizaciones de 200 a 400mm. de diámetro, disponiéndose pozos de registro cada 35 m. y pendientes adaptadas al terreno, recomendándose no inferiores al 1%. Las conducciones se realizarán por la vía pública excepto en situaciones que por la orografía del terreno resulten imposibles, ante esta situación, las conducciones se realizarán por el interior de las parcelas, situándose en la franja no edificable paralela al lindero de la parcela, de este modo se constituirá una franja de terreno de servidumbre permanente de paso de canalización enterrada para dicha instalación.

La red conectará con la canalización actual situada al norte del sector, en la franja verde paralela al río Nervión, sistema al que vierten la zona urbana consolidada denominada "AC15 Ugarte".

Para la depuración de las aguas fecales del Sector AI16. Ugartebetxi SR-1 se diseñará en el Proyecto de Urbanización la instalación de una Estación Depuradora según los criterios que establezca la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, y que cumpla con la normativa actual española, correspondiente al Reglamento Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986, (Tabla III) y la normativa actual de vertido Real Decreto 606/2003 que modifica la Ley de Aguas, así como la normativa europea, directiva consejo 91/271/CEE.

Así mismo, para la casa molino (equipamiento privado) se requiere la ejecución de una depuradora individual que de servicio solamente a este edificio, dada que la localización de esta imposibilita la conexión de vertido por gravedad a la depuradora del sector, debido a la diferencia de cotas que existen entre ambas ubicaciones. La evacuación de la depuradora será

mediante un equipo de bombeo y ramal de canalización a conectar con el colector de evacuación del sector.

La solución del sistema de depuración de las aguas residuales del sector, será de carácter provisional, así, esta solución transitoria tendrá una duración condicionada con la entrada en funcionamiento de la red prevista en el proyecto de colectores para el saneamiento de la Cuenca Alta del Río Nervión, actualmente en fase de ejecución, momento en el cual, la red de saneamiento del sector se conectará a dicha red general y, dejando fuera de servicio esta instalación, y en su caso, será retirada.

Hasta ese momento, el vertido de la depuradora se realizará al colector municipal que discurre por Landako Kalea, mediante la ejecución de un colector que discurrirá bajo el paseo peatonal, emplazado en la AC19. Artzubiaga (Antigua B4), paralela al cauce del río Nervión situada a una separación mayor de cinco metros.

Evacuación aguas pluviales

Se proyecta una red de recogida de aguas pluviales de sumideros de rejillas bajo la vialidad pública.

Se dispondrán sumideros a unas distancias máximas de 50m. y las pendientes de la conducción se adaptarán a las rasantes de la vialidad proyectada. Para evitar vertidos de sólidos y flotantes al colector de aguas pluviales, cada sumidero se conectará a una arqueta arenero que acometerá al correspondiente pozo de registro, o solución similar.

La red en su punto final verterá al río Nervión, excepto el agua que se recoge en el tramo de la calle Ugartebetxi, situado al noreste del sector, que vierte al colector de la AC19. Artzubiaga (antigua B4).

Bajo la zona verde del Eje 6, al Este del Sector, se dispondrá de un área de infiltración como sistema urbano de drenaje sostenible.

A.15.2.3.-Red de Alumbrado Público

El sistema de iluminación es de implantación unilateral, disponiéndose farolas en una de las aceras, utilizando báculos altos, la red de alumbrado se distribuye desde el correspondiente cuadro de mando, conectado al centro de transformación existente en AC19. Artzubiaga (Antigua B4). La canalización del alumbrado se propone de tubo de polietileno de doble pared, interior liso y exterior corrugado de 110mm de diámetro. Las luminarias serán tipo led, e irán distribuidas uniformemente por las vías.

A.15.2.4.-Red de Canalización de Suministro de Energía Eléctrica

Se prevé la sustitución de la línea aérea de media tensión que cruza el sector en la parte Sur para su soterramiento. Para ello se colocará una torre metálica en la zona sureste, por la que descenderá el cableado y discurrir soterrado para su posterior elevación en la zona oeste del sector, tal y como describe el plano de energía eléctrica. Todo ello, tendrá en consideración las condiciones descritas por la normativa técnica de i-DE, Redes Eléctricas Inteligentes.

El suministro a las diferentes edificaciones como de alumbrado se realizará desde el centro de transformación situado en AC19. Artzubiaga (antigua B4), para lo cual la canalización se iniciará desde la arqueta de enlace prevista en AC19. Artzubiaga. En esta unidad de ejecución, por exigencia de la compañía suministradora, el centro de transformación a instalarse en la misma se dimensionó de forma que permitiera abastecer al Sector AI16. Ugartebetxi SR-1, así como, al ámbito consolidado que limita con el Sector y que está dentro de AC16. Ugarte, del PGOU de Amurrio.

De una arqueta de enlace prevista el Proyecto de Urbanización de la AC19. Artzubiaga (antigua B4), partirán en subterráneo conducciones en baja tensión a través de los viales para suministrar a todas las parcelas del Sector.

La electrificación previsible será conforme al M.I.B.T./R.E.B.T. 2002 para un grado de electrificación elevado.

A.15.2.5.-Redes de canalizaciones de comunicaciones electrónicas

De las líneas aéreas existentes dentro del sector, se proyecta en el interior del Sector su soterramiento a través de una red subterránea que discurre bajo las aceras y que dota de este servicio a todas las zonas del Sector, ejecutadas según la compañía suministradora.

A.15.2.6.-Red de distribución de gas

Se ha previsto continuar la ramificación de distribución desde la AC19. Artzubiaga (antigua B4), con ramales de reparto dispuestos bajo las calles con canalización PE.DN.90 para resolver el suministro a todas las parcelas, ejecutadas según recomendaciones de la compañía suministradora.

A.16.- JUSTIFICACION URBANISTICA DE LA ORDENACION

Realizada la ordenación pormenorizada por el Plan Parcial, comprobamos el cumplimiento de parámetros recogidos en la Ficha de Normas Urbanísticas Particulares para el Sector AI16. Ugartebetxi SR-1 del PGOU de Amurrio:

Condiciones de aprovechamiento:

- Edificabilidad:

En el plan parcial la Edificabilidad total del sector se establece en:

Sobre Rasante	6.598,00m ² (t)
---------------	----------------------------

Residencial:	6.329,25m ² (t)
--------------	----------------------------

Vivienda libre:	5.061,00m ² (t)
-----------------	----------------------------

V.P.O. Régimen tasado:	1.014,60m ² (t)
------------------------	----------------------------

V.P.O. Régimen general:	253,65m ² (t)
-------------------------	--------------------------

Equipamiento privado:	268,75m ² (t)
-----------------------	--------------------------

Bajo Rasante	7.640,00m ² (t)
--------------	----------------------------

Se presenta una pequeña variación, con respecto a lo recogido en la ficha particular del sector del PGOU de Amurrio, de la edificabilidad del equipamiento privado, debido al reparto proporcional de la edificabilidad para cada parcela residencial. Esta modificación resulta admisible, dado que conforme al numeral 1e) del artículo 56 "Ordenación pormenorizada" de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el Plan Parcial permite establecer la edificabilidad física pormenorizada. Además, cumple con la determinación del estándar urbanístico.

- Parcela mínima:

En el plan parcial, se establece:

450m ²	en parcelas de viviendas unifamiliares y Bifamiliares
500m ²	en parcelas de vivienda unifamiliar agrupada en hilera y vivienda familiar aislada,
600m ²	en parcelas de vivienda colectiva (esta tipología, exclusivamente para las viviendas de protección oficial (VPO)).

En la ficha particular del sector del PGOU de Amurrio, se establece 600m² en parcelas de vivienda bifamiliar como parámetro orientativo de ordenación pormenorizada, pero dado que el plan parcial es el documento urbanístico que definen los parámetros de la ordenación pormenorizada, conforme a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, artículo 56, numeral 1, letra k), la presente ordenación establece la extensión de parcela mínima para las viviendas bifamiliares y unifamiliares en 450 m², y de 500m² para viviendas unifamiliar agrupada en hilera y vivienda familiar aislada como la mejor posible solución para que la ordenación incorpore todos los condicionantes existentes.

De este modo, cabe reseñar que el artículo 56 referido a la ordenación urbanística pormenorizada, en el numeral 1, letra k) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, recoge entre otras, la siguiente determinación de la ordenación urbanística pormenorizada:

“k) La parcelación resultante de la ordenación del plan y las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación, con **indicación de la parcela mínima** de cada ámbito definido.”

- Ocupación máxima de la edificación (s/Superficie de parcela privatizable):

En el plan parcial, se establece:

Viviendas de tipología bifamiliar aislada o unifamiliar aislada:

Sobre rasante:	65%, siendo el límite máximo de ocupación el delimitado por el área de movimiento.
Bajo rasante:	Está determinada por el retiro mínimo de un (1) metro a parcelas colindantes y un (1)m a vías públicas, siendo el límite máximo de ocupación la edificabilidad bajo rasante asignada.

Viviendas de tipología familiar aislada o unifamiliar agrupada en hilera:

Sobre rasante:	70%, siendo el límite máximo de ocupación el delimitado por el área de movimiento.
Bajo rasante:	Está determinada por el retiro mínimo de (1) metro a parcelas colindantes y un (1)m a vías

públicas, siendo el límite máximo de ocupación la edificabilidad bajo rasante asignada.

Viviendas de tipología colectiva (únicamente permitida en la parcela donde se implantan las viviendas de protección oficial (VPO)):

Sobre rasante:	86%, siendo el límite máximo de ocupación el delimitado por el área de movimiento.
Bajo rasante:	Está determinada por el retiro mínimo de (1) metro a parcelas colindantes y la alineación a vías públicas, siendo el límite máximo de ocupación la edificabilidad bajo rasante asignada.

En el PGOU, se estableció

Sobre rasante:	43% para vivienda unifamiliar y bifamiliar 50% para vivienda adaptada en unifamiliar y bifamiliar 63% para viviendas agrupadas
Bajo rasante:	63%

La variación de la ocupación establecida en el presente plan parcial con respecto a la ficha del PGOU, se justifica con base a que, tanto para el caso de la vivienda bifamiliar y familiar sea posible desarrollar toda la edificabilidad en planta baja, de modo que la opción de vivienda adaptada no sea una condición de partida, sino sea una previsión a la etapa de la vejez, o bien, por una situación sobrevenida accidentalmente o del deterioro de la salud.

Para las viviendas de tipología colectiva (esta tipología, exclusivamente para las viviendas de protección oficial (VPO)), se establece una ocupación de 86%, de forma que permita proyectar un edificio con flexibilidad volumétrica para optimizar las condiciones de soleamiento y ventilación. En este sentido, se permite a la edificación alinearse con los viales públicos, tanto sobre rasante como bajo rasante.

La determinación de este parámetro en su mayor expresión de los establecidos en la modificación puntual de las normas subsidiarias queda amparada por lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, artículo 56, numeral 1.

Condiciones de uso

Además de los usos recogidos en el régimen urbanístico pormenorizado de la Ficha de Normas Urbanísticas Particulares para el Sector AI16. Ugartebetxi SR-1 del PGOU de Amurrio, se permitirán los siguientes usos:

Uso principal:

- R1a Vivienda unifamiliar aislada
- R1b Vivienda bifamiliar aislada
- R1c Vivienda familiar aislada
- R1d Vivienda unifamiliar agrupada en hilera.
- R1e Vivienda colectiva (edificación abierta y en ensanche)
Únicamente permitida en la parcela donde se implantan las viviendas de protección oficial (VPO).

Usos compatibles:

Residencial:

- R2h vivienda de uso turístico

Industria (P.B.):

- I2 Almacén (categorías 1 y 2)

Equipamiento:

- EQ2a Instalaciones deportivas al aire libre

Se permite, por cada unidad residencial, una construcción auxiliar, como casetas de apero para servicio de jardinería y mantenimiento de piscinas o canchas. Esta construcción auxiliar tendrá una superficie máxima de 4m², y una altura máxima a alero de 2,30m.

Estas determinaciones incorporadas a las condiciones de uso quedan amparadas conforme al numeral 1e) del artículo 56 "Ordenación pormenorizada" de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Condiciones de ordenación

La ordenación propuesta en el presente plan parcial se ajusta:

- A Las condiciones de ordenación establecidas en la ficha particular el Sector AI16. Ugartebetxi SR-1, del Documento B.2 Normas urbanísticas particulares del PGOU de Amurrio.
- A las determinaciones del presente plan parcial, y,
- A la solución alternativa a la previa sustitución del puente Landako, que consistirá en el derribo de dos edificios existentes como primera intervención en el proceso de urbanización.

A.17.- REVERSIÓN DE USO DE PARCELAS DE EQUIPAMIENTO PRIVADO DE INFRAESTRUCTURA A PARCELA RESIDENCIAL PRIVADA

La calificación como parcela de equipamiento privado de infraestructura, queda ligada a la instalación de la depuradora de aguas residuales del Sector, con carácter provisional, cuya duración está condicionada a la puesta en servicio de la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) de Markijana, y así mismo a la red de conexión con los colectores generales del municipio, ambas infraestructuras actualmente en fase de construcción.

Una vez sea retirada la depuradora y toda su infraestructura provisional, la parcela podrá ser calificada como parcela de uso residencial privada para agregarse a la parcela ZR-3, o bien, que la parcela se mantenga como equipamiento privado de infraestructuras, en reserva de futuros servicios de infraestructuras; o, opte por una calificación de espacio libre local y cesión gratuita a la administración.

La superficie construida asignada provisionalmente a la parcela de equipamiento privado de infraestructura, con destino al funcionamiento exclusivo de la instalación de infraestructura, una vez extinguido dicha función también quedará extinguida dicha edificabilidad. O bien, podrá mantenerse en el caso de que continúe destinándose al servicio infraestructura del sistema local o general.

A.18.- DOCUMENTOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DEL AMBITO.

DOCUMENTOS VINCULADOS A LA TRAMITACION URBANISTICA

- Estudio de Impacto acústico
- Evaluación ambiental estratégica

DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO:

- Plan Parcial

DOCUMENTOS DE GESTION

- Programa de Actuación Urbanizadora
- Proyecto de Reparcelación.

DOCUMENTO DE EJECUCIÓN

- Proyecto de Urbanización
- Proyectos de edificación

A.19.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS

- ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DEL SECTOR SAPUR 8 DE AMURRIO, con domicilio en Amurrio, calle Elexondo nº2, Entpta, CP 01470.
- JUNTAS ADMINISTRATIVAS DE AMURRIO.
- UR AGENTZIA / Agencia Vasca del Agua, Oficina de Cuencas Cantábricas Occidentales, con domicilio en Bilbao, Alameda Urquijo nº 36, 7º. CP 48011.
- Confederación Hidrográfica del Cantábrico, con domicilio en Oviedo, Plaza de España nº 2, CP 33071.
- Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco, con domicilio en VITORIA-GASTEIZ, calle Donostia-San Sebastián nº1, CP 01010.

A.20.- CONFIDENCIALIDAD

El promotor considera que de la información contenida en el presente Plan Parcial debe ser considerada confidencial: los datos completos de los titulares, así como, en su caso, las notas simples registrales aportadas, conforme al artículo 15.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, redactado por el apartado 7 del artículo único de la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

En Laudio/Llodio, a 09 de octubre de 2023

El Arquitecto:

La Letrada:

**PINEDO
ORTEGA
DAVID -
14959996Z**

Firmado digitalmente por PINEDO
ORTEGA DAVID - 14959996Z
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-14959996Z,
givenName=DAVID, sn=PINEDO
ORTEGA, cn=PINEDO ORTEGA
DAVID - 14959996Z
Fecha: 2023.10.17 10:24:01 +02'00'

Fdo. Don David Pinedo Ortega.

Fdo. D^a. Pilar Lavín Sanz.

"En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley Orgánica de Protección de Datos, se informa que los datos de carácter personal que se han hecho constar se encuentran incorporados a un fichero automatizado, con la finalidad exclusiva de la redacción del Plan Parcial, y bajo la responsabilidad del Arquitecto Redactor.

Asimismo, se informa que se podrá hacer uso de los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en los términos establecidos por la citada Ley Orgánica de Protección de Datos, notificándolo a D. David Pinedo Ortega, mediante carta dirigida a la calle Lamuza nº 12, bajo, Llodio/Laudio, C.P. 01400, junto a copia del DNI o completando el correspondiente formulario de ejercicio de derechos que ponemos a su disposición en la dirección anteriormente mencionada."

A.21.-

ANEXO I

CUADROS DE CARACTERÍSTICAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

- A.- CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SECTOR.
- B.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL USO RESIDENCIAL
- C.- CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

A.- CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO DEL SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1

CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO		SUPERFICIE (m²)	% TOTAL SECTOR	% SOBRE UNIDAD O SISTEMA GENERAL
SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1		30.020,00	100,00%	
UNIDAD DE EJECUCION RESIDENCIAL		16.495,00	54,95%	100,00%
DOMINIO PRIVADO				
Zona Residencial	ZR	9.684,50		
Zona equipamiento privado	ZEP	136,00		
Zona equipamiento instalaciones	ZEP-1	98,50		
TOTAL, DOMINIO PRIVADO		9.919,00	33,04%	60,13%
SISTEMA LOCAL - DOMINIO Y USO PUBLICO				
Zona Espacios Libres	SL-ZEL	3.951,00	13,16%	23,95%
Zona red viaria y peatonal del Sector	SL-ZV	2.625,00	8,74%	15,91%
TOTAL, SISTEMA LOCAL DE USO Y DOMINIO PUBLICO		6.576,00	21,91%	39,87%
SISTEMA GENERAL ADSCRITO AL SECTOR		13.525,00	45,05%	100,00%
SISTEMA GENERAL - DOMINIO Y USO PUBLICO				
Zona Espacios Libres	SG-ZEL	6.786,00	22,60%	50,17%
Zona red viaria y peatonal	SG-ZV	4.560,00	15,19%	33,72%
Zona de equipamiento	SG-ZE	2.050,00	6,83%	15,16%
Zona de infraestructuras de instalaciones	SG-ZI	129,00	0,43%	0,95%

**B.- CALIFICACION PORMENORIZADA DEL USO RESIDENCIAL DEL SECTOR AI16.
UGARTEBETXI SR-1.**

SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR 1											
USO	REGIMEN	PARCELA		SUPERFICIE (m²)	Nº VIVIENDAS	SOBRE RASANTE			BAJO RASANTE		
						PERFIL	EDIFIC. (m²(t))	EDIFIC. / VIVIENDA (m²(t))	PERFIL	EDIFIC. (m²(t))	EDIFIC. / VIVIENDA (m²te.)
RESIDENCIAL	LIBRE	ZR-1		522,00	2	PB+1+BC	300,00	150,000	NO HAY LIMITACION DE PLANTAS	359,36	179,680
		ZR-2		500,50	2	PB+1+BC	300,00	150,000		359,36	179,680
		ZR-3		512,50	2	PB+1+BC	300,00	150,000		359,36	179,680
		ZR-4		906,00	4	PB+1+BC	587,00	146,750		718,72	179,680
		ZR-5		906,00	4	PB+1+BC	587,00	146,750		718,72	179,680
		ZR-6		854,00	4	PB+1+BC	587,00	146,750		718,72	179,680
		ZR-7		519,00	2	PB+1+BC	300,00	150,000		359,36	179,680
		ZR-8		500,50	2	PB+1+BC	300,00	150,000		359,36	179,680
		ZR-9		587,50	2	PB+1+BC	300,00	150,000		359,36	179,680
		ZR-10		587,50	2	PB+1+BC	300,00	150,000		359,36	179,680
		ZR-11		580,00	2	PB+1+BC	300,00	150,000		359,36	179,680
		ZR-12		580,00	2	PB+1+BC	300,00	150,000		359,36	179,680
		ZR-13		532,00	2	PB+1+BC	300,00	150,000		359,36	179,680
		ZR-14		532,00	2	PB+1+BC	300,00	150,000		359,36	179,680
	VPO	ZR-15	VPO Tasado	1.065,00	8	PB+2	1.014,60	126,825		1.530,88	
			VPO general		2		253,65	126,825			
TOTAL USO RESIDENCIAL Y OTROS USOS LIGADOS AL RESIDENCIAL				9.684,50	44		6.329,25			7.640,00	
EQUIPAMIENTO PRIVADO		ZEP		136,00			268,75				
EQUIPAMIENTO PRIVADO DE INFRAESTRUCTURAS		ZEP-1		98,50			12*				
TOTAL USO EQUIPAMIENTO				234,50			268,75				
TOTAL USO RESIDENCIAL Y OTROS USOS LIGADOS AL RESIDENCIAL				9.919,00			6.598,00				

* No computa la edificabilidad, por tratarse de una instalación provisional

C.- CUADRO RESUMEN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS EN LA UNIDAD DE EJECUCION RESIDENCIAL DEL SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1

ACTUACION INTEGRADA AI16. UGARTEBETXI SR-1				
RESERVA DE TERRENOS DESTINADO A DOTACIONES REGLAMENTARIAS	SEGÚN ESTANDARES MINIMOS LEY 2/2006, DE SUELO Y URBANISMO Y DECRETO 123/2012, DE 3 DE JULIO, DE ESTANDARES URBANISTICOS		RESERVA ESTANDARES MINIMOS	
	NORMA	ESTANDAR	NORMA	ORDENACION PLAN PARCIAL
UNIDAD DE EJECUCION RESIDENCIAL - SISTEMAS LOCALES				
Zonas verdes y espacios libres	Art. 79a. LS Art. 9.1.a. D.123	>15% superficie de la Unidad de Ejecución	2.474,25m ²	3.951,00m ²
Dotaciones públicas	Art. 79a. LS Art. 9.1.a. D.123	10m ² s/25m ² (t)	2.639,20m ²	6.576,00m ²
Aparcamientos privados	Art. 79b. LS Art. 9.1.b. D.123	0,35 plazas/25m ² (t)	92 plazas	92 plazas (En parcela privada)
Aparcamientos públicos	Art. 79b. LS Art. 9.1.b. D.123	0,15 plazas/25m ² (t)	40 plazas	40 plazas
Equipamiento Privado	Art. 79c. LS Art. 9.1.b. D.123	1m ² (t)/25m ² (t)	263,92m ² (t)	268,75m ² (t)
Vegetación	Art. 79d. L Art. 9.2. D.123	1 árbol / vivienda	44 arboles	>44
Reserva de plaza de aparcamiento para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.	Apartado 3.11. del Anejo II.- del Decreto 68/2000, de 11 de abril	Una plaza por cada 40 ó fracción.	1 plaza	1 plaza

A.22.- ANEXO 2

**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA
"PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD"**


JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA “PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

OBJETO

El presente anexo tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el “artículo 17” de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad, el Decreto 68/2000, de 11 de abril, y, la orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, respecto a la justificación expresa del cumplimiento, en el presente “Plan Parcial” de las determinaciones referentes a la promoción de accesibilidad contenidas en las disposiciones legales, describiendo, de manera clara y pormenorizada las medidas adoptadas a ese respecto.

El alcance de esta justificación comprende, exclusivamente, los aspectos de diseño general propios del nivel de “planeamiento pormenorizado”. La justificación del cumplimiento de las especificaciones correspondientes al dimensionamiento de detalle, y, al diseño constructivo de los diferentes elementos de la urbanización, se deberá realizar en el anejo correspondiente del “proyecto de urbanización” que se formulará en desarrollo de las determinaciones del presente Plan Parcial.

CUADRO DE JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS PARA LA OBTENCIÓN DE UNAS CONDICIONES ADECUADAS DE "ACCESIBILIDAD" EN EL SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1.

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO			F.ACC/URB.A.II
AMBITO DE APLICACIÓN: El diseño de planos y la redacción de determinaciones de los instrumentos de planeamiento, y la redacción y ejecución de proyectos de Urbanización, así como el diseño, características y colocación de mobiliario urbano. ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN: Se considerarán como tales; La pavimentación, abastecimiento y distribución de aguas, saneamiento y alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y telemática, alumbrado público, jardinería y aquellas otras que materialicen las indicaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.			
APARTADO	NORMATIVA. Decreto 68/2000 de 11 de abril. Anejo II, y ORD. TMA/851/2021, de 23 de julio	PROYECTO	
ITINERARIOS PEATONALES (Anejo II. Art.3.2) (ORD. TMA/851/2021. Art. 5) Públicos y Privados de uso comunitario.	ANCHO Min. General Si densidad. $d \leq 12 \text{ viv/ha}$	$A \geq 200 \text{ cm}$ $A \geq 150 \text{ cm}$, con rellanos intermedios $\varnothing = 180 \text{ cm}/20 \text{ m}$ máx. $A \geq 180 \text{ cm}$	$A = 2,15 - 2,30 \text{ m}$ $A =$
	PENDIENTE Longitudinal Transversal	$P \leq 6\%$ $P \leq 2\%$. Recomd. 1,5%	$P \leq 6\%$ (v. nuevos) $P = 2\%$
	ALTURA Libre de paso	$h \geq 2,20 \text{ m}$	$h = 2,20 \text{ m}$
	BORDILLO acera Altura máxima.	$h \leq 12 \text{ cm}$	$h = 0 \text{ cm}$ zona verde $h = 0$ en aceras
	ILUMINACION	20 luxes	20 luxes
	Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas. Discurrirá de manera colindante a la línea de fachada o referencia edificada a nivel del suelo. No obstante, cuando las características y el uso del espacio recomienden otra disposición del itinerario peatonal accesible o cuando éste carezca de dicha línea de fachada o referencia edificada, se facilitará la orientación y el encaminamiento mediante una franja-guía longitudinal, tal y como se especifica en los artículos 45 y 46 de la ORD. TMA/851/2021. En las zonas de plataforma única, donde el itinerario peatonal accesible y la calzada estén a un mismo nivel, el diseño se ajustará al uso previsto y se incorporará la señalización e información que corresponda para garantizar la seguridad de las personas usuarias de la vía. Excepcionalmente, cuando en la construcción de itinerarios peatonales aparezcan contradicciones con la normativa urbanística o sectorial concurrente en el área o sean de difícil materialización por razones topográficas, será preciso justificar la solución en un informe de los Servicios Municipales, previo a la concesión de licencia.		
PAVIMENTO (Anejo II, Art.3.3.) (ORD. TMA/851/2021. Art. 11) (ORD. TMA/851/2021. Art. 12)	Pavimento Duro. Estable, y cumplirá con la exigencia de resbaladricidad para los suelos en zonas exteriores establecida en el Documento Básico SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad del CTE. No presentará piezas ni elementos sueltos. Su colocación asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes de altura superior a 4 mm, y su textura será diferente de la de los pavimentos táctiles indicadores especificados en el artículo 45 de la ORD. TMA/851/2021. Pavimentos Blandos. se admitirá la utilización de pavimentos blandos con una compactación superior al 90% determinada de acuerdo con el método de ensayo proctor modificado de la norma UNE 103501:1994, que permitan el tránsito de peatones de forma estable y segura, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas. Rejas y registros de los itinerarios y pasos peatonales, enrasados con el pavimento circundante de material antideslizante aún en mojado, serán de cuadrícula de apertura $\leq 1,0 \times 1,0 \text{ cm}$. Cuando el enrejado este formado por vacíos longitudinales se orientarán en sentido transversal a la dirección de la marcha. Las rejillas y tapas de instalación se colocarán enrasadas con el pavimento circundante y sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1,6 cm de diámetro como máximo,		
		<input checked="" type="checkbox"/> Aglomerado y baldosa hidráulica <input type="checkbox"/> No existen Rejilla	

	<p>colocándose en el caso de las rejillas de modo que el lado mayor de sus huecos quede orientado en dirección transversal al sentido de la marcha. Las superficies caras vista de las rejillas y tapas de instalación serán no deslizantes, en seco y en mojado.</p> <p>Si fuera necesario colocar rejillas en la cota inferior de un vado peatonal a menos de 50 cm de distancia de los límites laterales externos del paso de peatones, éstas cumplirán las especificaciones anteriores.</p> <p>Alcorques. Serán elementos enrasados al pavimento y no deformables. De ser enrejados cumplirán con lo anteriormente dispuesto para Rejas y registros.</p> <p>Los alcorques estarán protegidos preferentemente mediante rejillas, material compacto drenante no deformable u otros elementos de similares características enrasados con el pavimento circundante, para proporcionar la máxima seguridad. Cuando se utilicen bordillos o elementos delimitadores del alcorque elevados sobre el plano del pavimento circundante, deberán ser fácilmente detectables, con una altura mínima sobre dicho plano de 15 cm, y nunca invadirán el ancho mínimo libre de paso del itinerario peatonal accesible.</p>													
(ORD. TMA/851/2021. Art. 46)	<p>SEÑALIZACIÓN Anejo IV: De Desniveles, Depresiones y Cambios de Cota, mediante Franjas Señalizadoras, Perpendiculares al sentido de marcha, de Anchura $\geq 1\text{m}$ y con Pavimento de textura y color diferentes.</p> <p>Para facilitar la orientación y el encaminamiento de los itinerarios peatonales accesibles situados en zonas abiertas, o para dar continuidad a los mismos cuando éstos no puedan quedar delimitados por la línea de fachada o referencia edificada a nivel del suelo, su desarrollo deberá señalizarse mediante una franja-guía longitudinal de pavimento táctil indicador direccional de 40 cm de anchura comprendida en el itinerario peatonal accesible</p>													
<p>VADOS DE VEHÍCULOS (Anejo II, Art.3.4)</p> <p>(ORD. TMA/851/2021. Art. 13 – 37)</p>	<p>El itinerario peatonal que atraviere no debe verse afectado por pendientes superiores a las definidas para los itinerarios peatonales.</p> <p>Cuando lo anteriormente expuesto no pueda darse, al menos 150cm de acera respetarán dichas pendientes. Si la acera fuese de 150cm, se deberá rebajar el bordillo.</p> <p>Ningún elemento relacionado con las entradas y salidas de vehículos (puertas, vados, etc.) podrá invadir el espacio del itinerario peatonal accesible.</p> <p>Los vados vehiculares no alterarán las condiciones generales de los itinerarios peatonales accesibles que atraviesen y no coincidirán, en ningún caso, con los vados de uso peatonal.</p>													
<p>PASO DE PEATONES (Anejo II, Art.3.5)</p> <p>(ORD. TMA/851/2021. Art. 20-21)</p> <p>(ORD. TMA/851/2021. Art. 22)</p>	<p>VADO PEATONAL. Planos inclinados:</p> <table> <tr> <td>ANCHO mínimo a cota de calzada</td><td>= Paso peatones y $\geq 180\text{ cm}$</td><td>A = 2,10m</td></tr> <tr> <td>PENDIENTE Longitudinal</td><td>$P \leq 8\%$</td><td>P = 0%</td></tr> <tr> <td>Transversal</td><td>$P \leq 1,5\%$</td><td>P = 1,5%</td></tr> <tr> <td>ACERA a respetar de anchura</td><td>$A \geq 150\text{ cm}$</td><td>A = 2,30m</td></tr> </table> <p>El encuentro entre el plano principal del vado y la calzada deberá estar enrasado o con un resalte inferior a 4mm.</p> <p>Se garantiza la inexistencia de aristas vivas en cualquiera de los elementos que conforman el vado peatonal.</p> <p>En aceras estrechas rebajar la acera en todo el ancho del paso peatonal con planos inclinados que respeten las pendientes fijadas</p> <p>ISLETA A nivel de calzada</p> <p>ANCHO $A \geq 2\text{m}$. en viales con doble sentido y tres o más carriles</p>	ANCHO mínimo a cota de calzada	= Paso peatones y $\geq 180\text{ cm}$	A = 2,10m	PENDIENTE Longitudinal	$P \leq 8\%$	P = 0%	Transversal	$P \leq 1,5\%$	P = 1,5%	ACERA a respetar de anchura	$A \geq 150\text{ cm}$	A = 2,30m	<p>A = No existe</p>
ANCHO mínimo a cota de calzada	= Paso peatones y $\geq 180\text{ cm}$	A = 2,10m												
PENDIENTE Longitudinal	$P \leq 8\%$	P = 0%												
Transversal	$P \leq 1,5\%$	P = 1,5%												
ACERA a respetar de anchura	$A \geq 150\text{ cm}$	A = 2,30m												

(ORD. TMA/851/2021. Art. 46)	<p>SEÑALIZACIÓN Anejo IV: El pavimento en las isletas y en el ancho del vado peatonal ampliado en un metro en todo su perímetro será igual a la franja señalizadora, materializado a través de baldosas u otro tipo de material con protuberancias o tetones de 25mm de \varnothing, 6mm de altura y 67mm de separación entre centros, antideslizantes y contrastadas en color.</p> <p>Para facilitar la localización del paso peatonal se dispondrá una franja-guía de pavimento táctil indicador direccional, de una anchura comprendida entre 80 y 120 cm entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado. La franja-guía se colocará transversal al tráfico peatonal que discurre por la acera, y alineada con la correspondiente franja-guía ubicada al lado opuesto de la calzada.</p> <p>Para advertir sobre la proximidad de la calzada en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, se colocará sobre el ancho de paso que se determine en función de las características y uso del vado, respetando en todo caso un mínimo de 1,80m, una franja de entre 60 y 120 cm de fondo de pavimento táctil indicador de advertencia a lo largo de la línea de encuentro entre el vado y la calzada. Dicha franja se podrá separar de la calzada entre 10 y 30cm.</p> <p>Para indicar proximidad a elementos de cambio de nivel, el pavimento táctil indicador se utilizará de la siguiente forma:</p> <p>En rampas y escaleras vinculadas o complementarias a un itinerario peatonal accesible, previo a su inicio y en ambos extremos, se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional, en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de dichas franjas coincidirá con el de la rampa o escalera y su fondo será de entre 80 y 120 cm. En el extremo superior de la escalera la franja se ubicará a 30 cm de la primera contrahuella.</p> <p>En ascensores vinculados a un itinerario peatonal accesible se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional frente a la puerta del ascensor, en todos los niveles y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de las franjas coincidirá con el de la puerta de acceso y su fondo será de entre 80 y 120 cm.</p>		
PARQUES, JARDINES, PLAZAS (Anejo II, Art.3.6) (ORD. TMA/851/2021. Art. 7)	ANCHO (CAMINOS y SENDAS) $A \geq 2,00$ m DESNIVELES Mediante Itinerario Peatonal DESNIVELES $\geq 0,40$m Elementos continuos de protección		$2,00 < A \leq 3,00$ m $A = 3,00$ P= existente P= 5,90% en rampa de conexión itinerarios de la urbanización
ESCALERAS (Anejo II, Art.3.7) (ORD. TMA/851/2021. Art. 7)	DIRECTRIZ recta (Directriz caracol o abanico, Si huella mínima ≥ 35 cm) ANCHO $A \geq 200$ cm HUELLA $h \geq 35$ cm CONTRAHUELLA $t \leq 15$ cm Prohibido sin contrahuellas Nº PELDAÑOS mínimo -máximo $3 \leq N^\circ \leq 12$ Extremo libre escalón resalto $h \geq 3$ cm DESCANSILLO. FONDO $B \geq 150$ cm PASAMANOS Para cualquier ancho Obligatorio a ambos lados Para ancho ≥ 240 cm Además, intermedio uno a $H = 100 \pm 5$ cm otro a $H = 70 \pm 5$ cm Prolongación en los extremos $L = 45$ cm ALTURALIBRE bajo escalera $H \geq 220$ cm Intradós del tramo inferior Cerrarlo hasta 220cm PAVIMENTO Antideslizante BANDAS en borde peldaño $A = 5-10$ cm, antideslizantes y de textura y color diferentes		Directriz = Recta $A = 2.4 - 3.10$ $h = 35$ cm $t < 15$ cm $N^\circ = 8$ $h = 3$ cm $B = 150$ cm $H = 105$ cm $H = 70$ cm $L = 45$ cm $H =$ $A = 5$ cm
	SEÑALIZACIÓN Anejo IV: Se dispondrá señalización táctil en los accesos. y mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Al inicio y al final de la escalera deberá existir un espacio de su misma anchura y una profundidad mínima de 1,20 m, libre de obstáculos. Previo al inicio de la escalera, y para advertir de su comienzo, se colocará en ambos extremos una franja de pavimento táctil indicador direccional, en sentido transversal a la marcha, siguiendo los parámetros establecidos en los artículos 45 y 46 de la ORD. TMA/851/2021.		
APARCAMIENTOS (Anejo II, Art.3.11)	RESERVA 1 cada 40 plazas o fracción Recorrido peatonal entre dos reservas ≤ 250 m Situación junto a accesos y cerca itinerarios peatonales Si reserva próxima a paso peatones. Espacio libre $A \geq 200$ cm		N° de plazas = 1 $R = 115$ m Tipo = Línea: 1 $A = 210$ cm

(ORD. TMA/851/2021. Art. 35)	ANCHO de plaza LARGO de plaza	$A \geq 360 \text{ cm}$ $L \geq 600 \text{ cm}$	L = 600
	<p>En BATERÍA, si no es posible L = 600cm se admite L=500cm. En LINEA si no es posible A = 360m se admite la del resto de vehículos manteniendo el largo establecido debiendo ser las reservadas colindantes al paso peatonal.</p> <p>Zona lateral de aproximación Plazas en batería: L= plaza $A \geq 1,50 \text{ m}$ Plazas en línea: zona de aproximación posterior A= plaza $L \geq 1,50 \text{ m}$</p> <p>SEÑALIZACIÓN: Mediante símbolo internacional de accesibilidad en el plano vertical y horizontal y prohibición de aparcar al resto de vehículos.</p>		
MOBILI. URBANO (Anejo II, Art.4) (ORD. TMA/851/2021. Art. 25)	<p>Se entiende como tales, al conjunto de objetos a colocar en los espacios exteriores superpuestos a los elementos de urbanización; Semáforos, Señales, Paneles Informativos, Carteles, Cabinas telefónicas, Fuentes públicas, Servicios Higiénicos, Papeleras, Marquesinas, Asientos y otros de análoga naturaleza.</p> <p>NORMAS GENERALES Se dispondrán de forma que no interfieran la accesibilidad Se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser utilizados por personas con dificultad en la accesibilidad. Sin salientes de más de 10cm y sin cantos vivos. En las aceras se colocarán en el borde exterior, sin invadir los 200cm de itinerario peatonal o 150cm en densidades de 12viv/ha, ni invadir vados y pasos peatonales. Se dispondrán alineados longitudinalmente en el itinerario peatonal</p> <p>Elementos salientes de fachada fijos o móviles que interfieran un itinerario peatonal, Marquesinas, etc. $h \geq 220 \text{ cm}$ Elemento fijo o móvil a $h < 220 \text{ cm}$, se prolongará hasta el suelo. Elementos Trasparentes</p>		
	2 Bandas de colocadas a = 20cm, una ah = 90cm otra a h = 150cm	h = no existen <input type="checkbox"/> No existen	
FUENTES y BEBEDEROS. (Anejo II, Art.4.2.2.6) (ORD. TMA/851/2021. Art. 27)	Aproximación a cota y con área de utilización Rejillas antideslizantes en seco y mojado Si el accionamiento es manual	$\Phi 1,50$ $\geq 2,5 \text{ cm} \times 2,5 \text{ cm}$ $h \leq 90 \text{ cm}$	<input type="checkbox"/>
BANCOS (Anejo II, Art.4.2.2.7) (ORD. TMA/851/2021. Art. 26)	Asiento con respaldo y reposabrazos Reposabrazos Distancia máxima entre varios bancos fracción Complementariamente a los anteriores y ajustándose a las condiciones ergonómicas para sentarse y levantarse se podrán utilizar otros.	$h = 40-50 \text{ cm}$ $h = 20-25 \text{ cm}$ $d = 50 \text{ m}, 1/5 \text{ o}$	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> $d = 50 \text{ m}$
ELEMENTOS DE SEÑALIZACION E ILUMINACION (ORD. TMA/851/2021. Art. 31 – 41 - 42)	Menor número de soportes y se ubicarán junto a la banda exterior de la acera. Cuando el ancho libre de paso no permita la instalación de elementos de señalización e iluminación junto al itinerario peatonal accesible, estos podrán estar adosados en fachada quedando el borde inferior a una altura mínima de 2,20 m. En todos los puntos de cruce se deberá incluir la información de nombres de calles.		
OBSERVACIONES			

En Laudio/Llodio, a 09 de octubre de 2023

Fdo. EL ARQUITECTO:



D. DAVID PINEDO ORTEGA

A.23.- ANEXO 3

Informe de la Dirección de Planificación y Obras de la Agencia Vasca del Agua-URA, acerca del Estudio Hidráulico “Actualización del estudio hidráulico del río Nervión en el Frente del Sector SAPUR-8 de Amurrio”
(Actualmente en el PGOU de Amurrio, el sector se denomina AI16. Ugarteбетxi SR-1)



2021 MAR. 16

SARRERA ENTRADA	SARRERA SALIDA
	554 / 912

INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA ACERCA EL ESTUDIO «ACTUALIZACIÓN DEL ESTUDIO HIDRÁULICO DEL RÍO NERVIÓN EN EL FRENTE DEL SECTOR SAPUR-8 DE AMURRIO» (BIZKAIA)

Nº EXPEDIENTE APO-2020-0163

1. Antecedentes

El 23 de febrero de 2017, la Dirección de Planificación y Obras de la Agencia Vasca del Agua emitió el informe APO-2017-0036, en el que se evaluaba el «Estudio hidráulico del río Nervión en el frente del Sector SAPUR-8 de Amurrio», remitido por la Asociación de Propietarios del Sector SAPUR-8. En este estudio se analizaba el efecto en la inundabilidad de una serie de actuaciones ligadas a la actuación urbanística y que eran diferentes de las establecidas en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Sector SAPUR-8 de Amurrio, que condicionaban la ejecución del Sector Residencial SAPUR-8 a la previa sustitución del puente sobre el río Nervión de la calle Landako. El informe APO-2017-0036 no validó el estudio «Estudio hidráulico del río Nervión en el frente del Sector SAPUR-8 de Amurrio» porque no utilizaba el modelo hidráulico existente para el Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) ES017-ALA-10.

El 28 de marzo de 2019, la Agencia Vasca del Agua recibió un escrito de M^a Luz Pinedo Ortega, en representación de la Asociación de Propietarios del Sector SAPUR-8 de Amurrio, en el que se solicitaba que, de acuerdo al estudio hidráulico que se adjuntaba y conforme a las conclusiones en él obtenidas, fuera emitida una resolución que desvincule las actuaciones de urbanización del Sector SAPUR-8 de Amurrio a la previa sustitución del puente de la calle Landako, de modo que el desarrollo de esta zona quedase vinculado únicamente a las actuaciones y condicionantes hidráulicos descritos en el estudio aportado incluidos en el propio sector SAPUR-8. Mediante informe IAU-2019-0110, la Dirección de Planificación y Obras de la Agencia Vasca del Agua informaba negativamente a la solicitud recibida debido a que, de acuerdo con el estudio hidráulico presentado, se producía una ocupación de la zona inundable por la avenida de periodo de retorno de 100 años.

2. Objeto

En noviembre de 2020, la Agencia Vasca del Agua recibió un escrito remitido en representación de la Asociación de Propietarios del Sector SAPUR-8 en el que nuevamente se solicitaba desvincular las actuaciones de urbanización del Sector SAPUR-8 de la sustitución del puente de la calle Landako y sustituir este condicionante por las actuaciones de mejora hidráulica descritas en un informe adjunto a la solicitud titulado «Actualización del estudio hidráulico del río Nervión en el frente del sector SAPUR-8 de Amurrio». El objeto del presente informe es analizar el estudio hidráulico presentado.

Orto 1-3 01010 Vitoria-Gasteiz (Áraba/Álava)
T: 945 01 17 00 - F: 945 01 17 01 - www.urgentzia.net



3. Consideraciones

La documentación aportada incluye la memoria del estudio hidráulico y el modelo hidráulico en formato digital. En dicho estudio se analiza la inundabilidad del entorno del sector SAPUR-8 en tres escenarios:

- 1) **Situación actual**
- 2) **Situación intermedia**, tras la ejecución de varias actuaciones de mejora hidráulica ubicadas dentro del Sector SAPUR-8:
 - a. demolición de pasarela de Ugarteetxi
 - b. demolición de dos edificios anexos al molino
- 3) **Situación final**, que combina las actuaciones de mejora hidráulica de la situación intermedia con la urbanización del Sector SAPUR-8

El modelo hidráulico presentado con el resto de la documentación describe la situación actual y la situación final, pero no incluye los cálculos correspondientes a la situación intermedia. En cualquier caso, la descripción que se hace en la memoria y los escenarios calculados en el estudio hidráulico resultan suficientes, considerados en su conjunto, para comprobar los resultados del estudio.

En relación con la extensión de la zona inundable para la avenida de periodo de 100 años tras la ejecución de las actuaciones de mejora hidráulica, el estudio argumenta que la cota del terreno en las secciones transversales correspondientes no se corresponde con la cota del terreno original. Esta consideración es importante porque, para valorar si los rellenos proyectados para la urbanización afectan o no a la superficie inundable por T100 en la situación intermedia, el estudio considera la cota natural del terreno una vez retirados los dos edificios anexos al molino. Una vez analizada la topografía del terreno y las explicaciones dadas en la memoria, se considera que este criterio defendido en la memoria del estudio hidráulico es adecuado.

4. Conclusiones

Se comprueba que las conclusiones del estudio son correctas:

- 1) Las actuaciones de mejora hidráulica reducen de forma significativa la inundabilidad de este tramo del río Nervión.
- 2) Los rellenos sobre los que se proyecta la urbanización no afectan a la superficie de inundación de la avenida de periodo de retorno de 100 años tras la ejecución de las actuaciones de mejora hidráulica.



- 3) La cota a la que se proyecta el relleno del Sector SAPUR-8 queda fuera de zona inundable
- 4) Los rellenos sobre los que se proyecta la urbanización no producen un empeoramiento de la inundabilidad.

Vitoria-Gasteiz, de 15 marzo de 2021

RUBEN SANTOS ALONSO -
71424400Q
Firmado digitalmente por
RUBEN SANTOS ALONSO -
71424400Q
Fecha: 2021.03.15 15:16:05
+0100'

Rubén Santos Alonso
Uholdeen prebentzio teknikaria
Técnico de prevención de inundaciones

CHRISTIAN STOCKER
X - X7186590X
Firmado digitalmente por
CHRISTIAN STOCKER X -
X7186590X
Fecha: 2021.03.15 15:20:31 +0100'

Christian Stocker
Uholdeen prebentzio arduraduna
Responsable de prevención de inundaciones

A.24.- ANEXO 4

Certificado de la existencia de recursos e infraestructuras de abastecimiento suficientes para garantizar la demanda prevista en sector AI16.UGARTEBETXI SR-1.



RESOLUCIÓN DE LA PRESIDENCIA 20/2023

Espediente zk. • N° de Expediente: 23_003

Gaia • N° Asunto: Certificación suficiencia infraestructura.

Certificar que la infraestructura de abastecimiento existente es capaz de absorber las 44 nuevas viviendas previstas en el SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZA RESIDENCIAL SAPUR-8 (Sector AI 16 Ugarteetxi SR-1) de Amurrio.

El 12 de enero de 2023 se da entrada a escrito de Dña. María Ruiz San Vicente, DNI 78943108-R, y en representación de la Asociación de Propietarios del Sector SAPUR-8 de Amurrio, solicitando "nuevo certificado de la existencia de recursos e infraestructuras suficientes para garantizar la demanda de abastecimiento de agua para las 41 nuevas viviendas en tipología bifamiliar y en hilera previstas a desarrollar en el SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZA RESIDENCIAL SAPUR-8 de Amurrio".

Se adjunta al escrito certificado expedido el 8 de octubre de 2014 por el Consorcio de Aguas Kantauriko Urkidetza en el cual se certifica la suficiencia de la infraestructura de abastecimiento para la ejecución de 29 nuevas viviendas en el SAPUR-8 de Amurrio.

Con fecha de 16 de enero de 2023 se ha emitido Informe de la Dirección Técnica de Urbide (INF_003_23_Certificación suficiencia infraestructura abastecimiento Sector AI 16 Ugarteetxi SR-1 Amurrio) en el que, analizados los términos de la solicitud de autorización instada y la normativa de aplicación se propone certificar que la infraestructura de abastecimiento existente es capaz de absorber las 44 nuevas viviendas previstas en el SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZA RESIDENCIAL SAPUR-8 (Sector AI 16 Ugarteetxi SR-1) de Amurrio.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con íntegra remisión al citado Informe, y en el ejercicio de las facultades que tengo conferidas.

RESUELVO

Primero. Certificar que la infraestructura de abastecimiento existente es capaz de absorber las 44 nuevas viviendas previstas en el SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZA RESIDENCIAL SAPUR-8 (Sector AI 16 Ugarteetxi SR-1) de Amurrio.

Segundo. Frente a la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse, directamente, recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Vitoria-Gasteiz en el plazo de dos meses computados desde el día siguiente al de la recepción de su notificación/publicación; o bien, potestativamente, recurso de

1/2

Urbide Arabako Ur Partzuergo-Consorcio de Aguas de Álava
C/Carmino del Vado nº 1 (01213) Ribabellosa-Erribera Belta-Araba
Tél 945 05 49 67 - administracio@urbide.eus



reposición ante esta misma Presidencia en el plazo de un mes computado desde el día siguiente al de la recepción de su notificación/publicación.

Lo anterior, sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que los interesados estimen procedente ejercitar.

Comuníquese a:

Notificar la resolución a la Asociación de Propietarios del Sector SAPUR-8 de Amurrio en Elexondo nº 2, entreplanta, 01470 Amurrio.

Ribabellosa, 02 de febrero de 2023

EL PRESIDENTE DEL CONSORCIO

Partzuergoaren Presidentea

**JOSE ANTONIO
GALERA CARRILLO
- 16245661W**

Firmado digitalmente por
JOSE ANTONIO GALERA
CARRILLO - 16245661W
Fecha: 2023.02.03 11:58:36
+01'00'

Josean Galera Carrillo

2/2

Urbide Arabako Ur Partzuergoaren Consorcio de Aguas de Araba
C/Camino del Vado nº 2 (01213) Ribabellosa-Erribera Baita-Araba
Tef 945 05 49 67 - administracion@urbide.eus



**Asociación de Propietarios Sector
SAPUR 8 Amurrio
C/ Elexondo nº2 entreplanta
01470 Amurrio
Araba - Álava**

Espediente zk. • N° de Expediente

23/003

Erreferentzia • Referencia

Certificación suficiencia infraestructura

Gaia: EBAZPENA jakinaraztea

URBIDE "Arabako Ur Partzuergoa – Consorcio de Aguas de Álava"ko Presidenteak ebazpen hau eman du data honetan

Asunto: Comunicación de RESOLUCIÓN

El Presidente de URBIDE "Arabako Ur Partzuergoa – Consorcio de Aguas de Álava" ha dictado la siguiente Resolución, en la fecha que se señala

Certificar que la infraestructura de abastecimiento existente es capaz de absorber las 44 nuevas viviendas previstas en el SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZA RESIDENCIAL SAPUR-8 (Sector AI 16 Ugartebetxi SR-1) de Amurrio.

Ebazpenaren data

02/02/2023

Ebazpenaren zk.

20/2023

Fecha Resolución

02/02/2023

N° de Resolución

20/2023

Frete a dicha Resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse, directamente, recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Vitoria-Gasteiz en el plazo de dos meses computados desde el día siguiente al de la recepción de su notificación/publicación; o bien, potestativamente, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado en el plazo de un mes computado desde el día siguiente al de la recepción de su notificación/publicación.

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos.

Ribabellosa, 02 de febrero de 2023

José Ramón Toña Zugazaga
Director técnico de Urbide

Firmado digitalmente
por JOSE RAMON TOÑA
ZUGAZAGA - 05404172T
Fecha: 2023.02.03
07:52:12 +01'00'

Urbide Arabako Ur Partzuergoa-Consorcio de Aguas de Álava
C/Camino del Vado nº 1 (01213) Ribabellosa-Erribera Beitia-Araba
Tef 945 05 49 67 - administrazioa@urbide.eus

A.25.- ANEXO 5

Certificado del Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco, relativo al "Molino Campo".

 EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO	 GOBIERNO VASCO				
KULTURA ETA HIZKUNTZA POLITIKA SAILA Kultura Ondarearen Zuzendaritza Euskal Kultura Ondarearen Zentroa KULTURA ETA HIZKUNTZA POLITIKA SAILA DEPARTAMENTO DE CULTURA Y POLÍTICA LINGÜÍSTICA	DEPARTAMENTO DE CULTURA Y POLÍTICA LINGÜÍSTICA Dirección de Patrimonio Cultural Centro de Patrimonio Cultural Vasco				
2019 EKA. 19 JUN.	ESTUDIO DE ARQUITECTURA DE DAVID PINEDO A la Att. de Marina Velasquez Garzón Calle Lamuza, 12 - Entreplanta 01400-Laudio / Llodio (ARABA/ÁLAVA)				
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">SARRERA</td> <td style="width: 50%;">IRTEERA</td> </tr> <tr> <td>Zk.</td> <td>Zk. 246562</td> </tr> </table>	SARRERA	IRTEERA	Zk.	Zk. 246562	
SARRERA	IRTEERA				
Zk.	Zk. 246562				

Gaia: Egiaztagiriaren bidalketa.
Asunto: Remisión de certificado.

Honekin batera bidaltzen dizut eskatutako ziurtagiria (Amurrioko Ugarteбетxi kaleko 12 zenbakian den *Campo Errotari* buruzkoa).

Adjunto le remito el certificado que nos ha solicitado relativo al *Molino Campo*, sito en el nº 12 de la calle Ugarteбетxi de Amurrio.

Begirunez,

Atentamente,

Vitoria-Gasteiz, 2019ko ekainaren 18a.

Vitoria-Gasteiz, a 18 de junio de 2019.


EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO
 KULTURA ETA HIZKUNTZA
 POLITIKA SAILA
 Kultura Ondarearen Zentroa
 DEPARTAMENTO DE CULTURA Y POLÍTICA LINGÜÍSTICA
 Y PATRIMONIO ONDAREAREN ZENTROKO ARDURADUNA
 RESPONSABLE DEL CENTRO DE PATRIMONIO CULTURAL

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

KULTURA ETA HIZKUNTZA
POLITIKA SAILAKultura Ondarearen Zuzendaritza
Euskal Kultura Ondarearen ZentroaDEPARTAMENTO DE CULTURA Y
POLÍTICA LINGÜÍSTICADirección de Patrimonio Cultural
Centro de Patrimonio Cultural Vasco

Nik, MIKEL AIZPURU MURUAk, Kultura Ondarearen zuzendari naizenez eta Zuzendaritza honek¹ EAEko Kultura Ondarearen Erregistroen² aginpide eta kudeaketari buruz eta Balizko Arkeologia Guneen adierazpen erlazioenei³ buruz duen eskumenaz baliaturik, honako hau

MIKEL AIZPURU MURUA, Director de Patrimonio Cultural, en virtud de las competencias que ostenta esta Dirección¹ en lo relativo a la dirección y gestión de los Registros de Patrimonio Cultural de la CAPV², así como sobre las relaciones de declaraciones de Zonas de Presunción Arqueológica³,

EGIAZTATZEN DUT:

Amurrioko Ugartebetxi kaleko 12 zenbakian den *Campo Errota* ez dagoela Euskal Kultura Ondarearen EAEko Erregistroan sartuta. Kokagune planoan eranstean da.

Aipaturiko ondasuna 1997ko maiatzaren 26ko Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen Ebazpenpean dagoela. Ebazpen horren bidez Amurrioko Balizko Arkeologia Guneen Izendapena egiten da (uztailaren 9ko EHAA, 130 zk.). Ebazpen honen kopia eranstean da.

Horrela jasota geratzeko eta dagozkion ondorioak izan ditzan, egiaztagiri hau egiten dut Vitoria-Gasteizen, 2019ko ekainaren 18an.

CERTIFICO:

Que el *Molino Campo*, sito en el número 12 de la calle Ugartebetxi de Amurrio (se adjunta plano de situación) no se halla inscrito en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco.

Que dicho bien se encuentra afectado por la Resolución de 26 de mayo de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, por la que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Amurrio (BOPV nº 130, de 9 de julio). Se adjunta copia de dicha Resolución.

Y para que conste a los efectos oportunos, firmo el presente certificado en Vitoria-Gasteiz a 18 de junio de 2019.

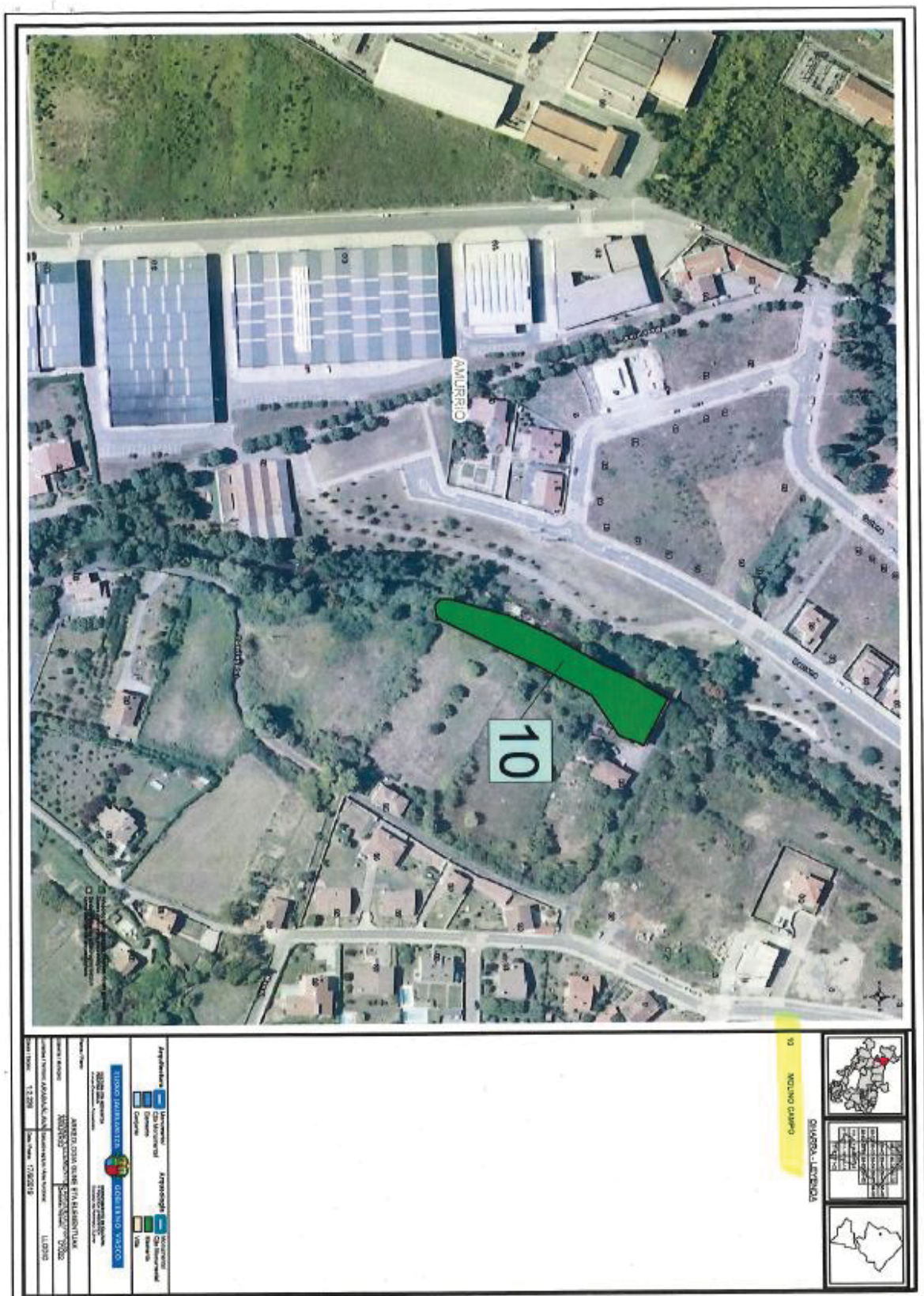
Izpta./Fdo.



¹ Apirilaren 11ko 82/2017 Dekretua / Decreto 82/2017, de 11 de abril

² Maiatzaren 9ko 6/2019 Legea / Ley 6/2019, de 9 de mayo

³ Urriaren 8ko 234/1996 Dekretua / Decreto 234/1996, de 8 de octubre



A.26.- ANEXO 6

Certificados del Registro de la propiedad del suelo



CERTIFICACIÓN



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AMURRIO

DE LA VILLA DE AMURRIO Y SU DISTRITO HIPOTECARIO. TERRITORIO HISTORICO DE ALAVA.
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PAIS VASCO.

C E R T I F I C O

Que en vista de la precedente Instancia de solicitud de certificación, suscrita por Don David Pinedo Ortega, de fecha seis de Junio de dos mil diecinueve, presentada a las trece horas y cuarenta minutos del día seis de Junio de dos mil diecinueve, según Asiento 468 del Diario 80, y ateniéndome a los términos en que la misma está redactada, HE EXAMINADO los libros del Registro de la Propiedad a mi cargo, de cuyo examen resulta:

* FINCA 426 DE AMURRIO (CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 01001000003410) *

Primero: Descripción de la finca:

Que la Finca Hipotecaria 426 de Amurrio consta descrita en el Archivo Registral, del modo siguiente:

FINCA RUSTICA. UNA ISLETA sita en el Ayuntamiento y Pueblo de Amurrio y Barrio de Ugarte a la parte del Norte de la mencionada casa fábrica, linda Norte y Oeste, con el río caudal llamado Nervión; Este, cauce; y Sur, con camino antes mencionado de una superficie de una área y doce centiáreas.

Segundo: Titularidad:

CONSTRUCCIONES BASAORTE SOCIEDAD LIMITADA, titular del pleno dominio de esta finca. Adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública otorgada en Amurrio, ante el Notario Don JOSÉ MARÍA DE LA PEÑA CADENATO el uno de Diciembre del año dos mil seis, según consta en la inscripción 15ª, de fecha dos de Febrero del año dos mil siete, al folio 100, del Libro 148 del término municipal de Amurrio, Tomo 1106 del Archivo.

Tercero: Cargas:

Esta finca aparece GRAVADA con las siguientes cargas según su orden de aparición en los libros:

ADVERTENCIA REFERENCIA CATASTRAL: Al margen de la inscripción 15ª, al folio 100 del libro 148 de Amurrio, tomo 1106 del Archivo, consta la siguiente nota: A los efectos previstos en el Capítulo IX, artículo 21, punto 3, párrafo segundo, del Decreto Normativo de Urgencia Fiscal 4/1997 de 8 de Abril de la Diputación Foral de Álava, se advierte que no se ha hecho constar la referencia catastral en la inscripción 15ª porque en la certificación que al efecto contenía la escritura otorgada en Amurrio el día uno de Diciembre del año dos mil seis, ante el Notario Don José María de la Peña Cadenato, que causó dicha inscripción, no se podía apreciar la identidad entre la parcela catastral y la finca descrita en el título, tal como establece dicho artículo 21. Amurrio a 2 de Febrero de 2.007.

HIPOTECA a favor de la CAJA DE AHORROS DE VITORIA Y ALAVA, en garantía de un préstamo por un importe total de UN MILLÓN TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL EUROS, respondiendo esta finca de OCHO MIL EUROS de principal; por intereses ordinarios MIL DOSCIENTOS EUROS; por intereses de demora MIL SEISCIENTOS EUROS; por costas y gastos hasta la cantidad de OCHOCIENTOS EUROS. El préstamo tiene una duración de tres años desde la disposición del mismo. Tasada a efectos de subasta en ONCE MIL SEISCIENTOS EUROS. Formalizada en escritura pública, autorizada por el Notario

1 de 7

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulta de los libros del Registro.
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponden exclusivamente a los Registradores Mercantiles... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: Los derechos y garantías inscritos sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.

DON JOSE MARIA DE LA PEÑA CADENATO, de AMURRIO, el día uno de Diciembre del año dos mil seis. Constituida en la inscripción 16ª, al folio 100 del libro 148 de Amurrio, tomo 1106 del Archivo.

MODIFICADA POR LAS INSCRIPCIONES 17ª Y 18ª.

ADVERTENCIA REFERENCIA CATASTRAL: Al margen de la inscripción 16ª, al folio 100 del libro 148 de Amurrio, tomo 1106 del Archivo, consta la siguiente nota: A los efectos previstos en el Capítulo IX, artículo 21, punto 3, párrafo segundo, del Decreto Normativo de Urgencia Fiscal 4/1997 de 8 de Abril de la Diputación Foral de Álava, se advierte que no se ha hecho constar la referencia catastral en la inscripción 16ª porque en la certificación que al efecto contenía la escritura otorgada en Amurrio el día uno de Diciembre de dos mil seis, ante el Notario Don José María de la Peña Cadenato, que causó dicha inscripción, no se podía apreciar la identidad entre la parcela catastral y la finca descrita en el título, tal como establece dicho artículo 21. Amurrio a 5 de Febrero de 2.007.

NOVACION DE HIPOTECA:

La hipoteca constituida en la inscripción 16ª, a favor de la CAJA DE AHORROS DE VITORIA Y ALAVA, se MODIFICA en cuanto a lo siguiente: Se amplía el plazo de amortización del préstamo en dos años, hasta el día uno de Diciembre de dos mil once. Así mismo se modifica el tipo de interés del préstamo que será, a partir del treinta de Mayo de dos mil diez, el resultante de adicionar un margen de dos con veinticinco puntos al tipo de Referencia Interbancaria a un año "EURIBOR". Así resulta de la escritura otorgada por el Notario de Bilbao, Don Ignacio Jesús Gomeza Eleizalde, el día treinta de Mayo de dos mil diez. Según consta en la inscripción 17ª, al folio 106 del libro 148 de Amurrio, tomo 1106 del Archivo, de fecha diecisiete de Mayo de dos mil diez.

CESION DE CREDITO:

La hipoteca constituida en la inscripción 16ª, a favor de la CAJA DE AHORROS DE VITORIA Y ALAVA, por escritura otorgada en Amurrio el uno de Diciembre de dos mil seis ante el Notario Don José María de la Peña Cadenato, protocolo 1757/2006 por un importe de un millón trescientos cuarenta y tres mil euros de principal, distribuido entre varias fincas respondiendo la de este número de OCHO MIL EUROS, y MODIFICA por la inscripción 17ª, por escritura de CESIÓN DE CRÉDITOS otorgada por KUTXABANK SOCIEDAD ANÓNIMA como sucesora de la Caja de Ahorros de Vitoria y Álava, CEDE a la entidad BALLETT ISSUER DESIGNATED ACTIVITY COMPANY la totalidad de los créditos hipotecarios, quedando por tanto subrogado en la posición de acreedor hipotecario. En virtud de escritura otorgada en Madrid el veinte de Diciembre de dos mil dieciocho ante el Notario Don Ignacio Paz Ares Rodríguez, según inscripción 18ª, de fecha catorce de Febrero de dos mil diecinueve.

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 4 AÑOS, a partir del catorce de Febrero del año dos mil diecinueve. Según nota al margen de la inscripción 18ª.

SIN MAS CARGAS

Cuarto: Libro Diario de Operaciones del Registro:

ASIENTOS DE PRESENTACION PENDIENTES

Que no se haya presentado y pendiente de despacho documento alguno referente a dicha finca.



CERTIFICACIÓN



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AMURRIO

* FINCA 1.362 DE AMURRIO (CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 01001000010104) *

Primero: Descripción de la finca:

Que la Finca Hipotecaria 1.362 de Amurrio consta descrita en el Archivo Registral, del modo siguiente:

RUSTICA. FINCA en Amurrio. Barrio de UGARTE, cuya superficie comprende dieciséis mil seiscientos ochenta y cuatro metros cuadrados, más la presa y el cauce. Linda: Norte, camino público; Este y Sur, el mismo camino; y Oeste, Río Nervión. Compone esta finca: PRIMERO. La CASA-MOLINO harinero titulada "LA CONCEPCIÓN" señalada antes con el número tres, hoy con el doscientos ochenta, hoy MINTEGUI KALEA, 12. Mide su planta ciento treinta metros cuadrados, noventa y dos decímetros y consta de Planta Baja, Piso Principal y Desván. Linda con fincas propias. SEGUNDO. CASA Vivienda de nueva Construcción señalada con el número doscientos ochenta y dos, hoy MINTEGUI KALEA, 14. Mide ciento sesenta y siete metros, veintiséis decímetros cuadrados, y consta de Planta Baja y dos Pisos Altos, construida de mampostería y ladrillo, almacén de madera, cubierta de teja y los demás elementos corrientes. Linda Norte, camino; Sur, cauce y terreno propio; Este, antezano propio; y Oeste, Casa Molino. TERCERO. UNA CABAÑA que mide veinticuatro metros treinta y un decímetros cuadrados, de planta baja construida de teja y ladrillo. Linda por todas partes con terreno propio. CUARTO. CASA HABITACIÓN nombrada "LOLA" señalada con el número doscientos ochenta y cuatro, hoy MINTEGUI KALEA, 16 (al igual que la cabaña anterior). Se compone de planta baja, piso principal y desván, mide de área ciento treinta y cinco metros cuadrados, cincuenta y tres decímetros. Linda por todos sus vientos con terrenos propios. QUINTO. CASA HABITACIÓN nombrada "QUITA PAJARES" señalada con el número doscientos ochenta y seis, hoy MINTEGUI KALEA, 28. Mide ciento cuarenta y nueve metros cuadrados, compuesta de baja, principal y desván. Linda Norte, Sur y Oeste, con terreno heredad propio; y por Este, camino público. Junto a la casa hay un pozo de agua potable. SEXTO. Dieciséis mil setenta y seis metros cuadrados, noventa y ocho decímetros, resto de la total superficie de la finca de que se trata, sin contar la presa y cauce, destinados a prado y hortaliza y cereales cercado de paredes. Referencia Catastral: 0002 0012 0075 0001 0001, 0001 0002, 0003 0001, Mitegui kalea 12; 0002 0012 0075 0002 0001, 0002 0002, 0002 0003, 0002 0004, 0002 0005 y 0002 0006, Mitegui kalea 14; 0002 0012 0075 0004 0001, 0004 0002, 0004 0003, 0004 0004 y 0005 0001 Mitegui Kalea 16; 0002 0012 0075 0006 0001, 0006 0002 y 0006 0003, Mitegui Kalea 28.

Segundo: Titularidad:

HARRI IPARRA SOCIEDAD ANONIMA, titular del pleno dominio de esta finca. Adquirida por título de ADJUDICACION JUDICIAL en virtud de Decreto, de fecha veintiocho de Junio del año dos mil diecisiete, dictado por el JUZGADO DE LO MERCANTIL N° 1 DE BILBAO, según consta en la inscripción 9ª, de fecha ocho de Noviembre del año dos mil diecisiete, al folio 99, del Libro 148 del término municipal de Amurrio, Tomo 1106 del Archivo.

Tercero: Cargas:

Esta finca aparece GRAVADA con las siguientes cargas según su orden de aparición en los libros:

NO COORDINADA CON CATASTRO: Se advierte que, de conformidad con lo dispuesto en

3.06.7

Art. 226 de la Ley Hipotecaria: La libertad a gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acordarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponden exclusivamente a los Registradores Mercantiles. La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: Los derechos y garantías inscritos sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.



los artículos 9 y 10 L.H. modificados por la Ley 13/2.015 de reforma de la Ley Hipotecaria, la representación gráfica de esta finca no ha sido coordinada gráficamente con el Catastro de Álava a la fecha de expedición de esta información.

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 4, a partir del ocho de Noviembre del año dos mil diecisiete. Según nota al margen de la inscripción 9ª.

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 4, a partir del ocho de Noviembre del año dos mil diecisiete. Según nota al margen de la inscripción 9ª.

SIN MAS CARGAS

Cuarto: Libro Diario de Operaciones del Registro:

ASIENTOS DE PRESENTACION PENDIENTES

Que no se haya presentado y pendiente de despacho documento alguno referente a dicha finca.

* FINCA 1.798 DE AMURRIO (CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 01001000012375) *

Primero: Descripción de la finca:


Que la Finca Hipotecaria 1.798 de Amurrio consta descrita en el Archivo Registral, del modo siguiente:

FINCA EN AMURRIO. TERRENO URBANIZABLE EN EL TERMINO DE UGARTE DE AMURRIO. Incluido en el suelo apto para urbanizar del municipio de Amurrio como "S.A.P.U.R. 8". Mide ocho mil setecientos ochenta metros y treinta decímetros cuadrados. Linda al Norte, parcela segregada hipotecaria 8995 de Amurrio; Sur y Este, camino; y Oeste, río Nervión. Referencia Catastral: 0002 0012 0024 0001 0001.


Segundo: Titularidad:

Don OSCAR ORTUETA JIMENO, titular del pleno dominio del 14,237% de esta finca, con carácter privativo. Adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública otorgada en Orduña, ante el Notario Don JUAN BENGURIA CORTABITARTE el doce de Noviembre del año dos mil cuatro, según consta en la inscripción 6ª, de fecha treinta y uno de Marzo del año dos mil cinco, al folio 158, del Libro 105 del término municipal de Amurrio, Tomo 919 del Archivo.

Dña MARIA SOLEDAD MARTIN ESCRIBANO, casada con Don JOSE LUIS MEDIAYVILLA ALONSO, en régimen de gananciales, titular del pleno dominio del 14,237% de esta finca, para su sociedad de gananciales. Adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública otorgada en Orduña, ante el Notario Don JUAN BENGURIA CORTABITARTE el doce de Noviembre del año dos mil cuatro, según consta en la inscripción 7ª, de fecha treinta y uno de Marzo del año dos mil cinco, al folio



CERTIFICACIÓN



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AMURRIO

158, del Libro 105 del término municipal de Amurrio, Tomo 919 del Archivo.

Los cónyuges Don RICARDO GARCIA BARQUIN y Doña BEGOÑA ZUBIAGA ORIVE, casados en régimen de gananciales, titulares del pleno dominio del 14,237% de esta finca, con carácter ganancial. Adquirida por título COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública otorgada en Orduña, ante el Notario Don JUAN BENGURIA CORTABITARTE el doce de Noviembre del año dos mil cuatro, según consta en la inscripción 8ª, de fecha treinta y uno de Marzo del año dos mil cinco, al folio 158, del Libro 105 del término municipal de Amurrio, Tomo 919 del Archivo.

Los cónyuges Don JUAN MARIA ORMAECHEA RUIZ DE GORDEJUELA y Doña ANA ROSA RENTERIA SANTA COLOMA, casados en régimen de gananciales, titulares del pleno dominio del 14,237% de esta finca, con carácter ganancial. Adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública otorgada en Orduña, ante el Notario Don JUAN BENGURIA CORTABITARTE el doce de Noviembre del año dos mil cuatro, según consta en la inscripción 9ª, de fecha treinta y uno de Marzo del año dos mil cinco, al folio 159, del Libro 105 del término municipal de Amurrio, Tomo 919 del Archivo.

Don OSCAR ORTUETA JIMENO, titular del pleno dominio del 14,237% de esta finca, con carácter privativo. Adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública otorgada en Orduña, ante el Notario Don JUAN BENGURIA CORTABITARTE el veinticuatro de Febrero del año dos mil cinco, según consta en la inscripción 10ª, de fecha catorce de Abril del año dos mil cinco, al folio 159, del Libro 105 del término municipal de Amurrio, Tomo 919 del Archivo.

Don JOSU SASIAIN UDAETA, casado con Doña MARIA TERESA GIL MANSO, en régimen de separación de bienes, titular del pleno dominio del 7,20375% de esta finca, con carácter privativo. Adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública otorgada en Amurrio, ante el Notario Don JOSÉ MARÍA DE LA PEÑA CADENATO el dieciséis de Febrero del año dos mil once, según consta en la inscripción 12ª, de fecha veintitrés de Marzo del año dos mil once, al folio 56, del Libro 159 del término municipal de Amurrio, Tomo 1192 del Archivo.

Doña MARIA TERESA GIL MANSO, casada con Don JOSU SASIAIN UDAETA, en régimen de separación de bienes, titular del pleno dominio del 7,20375% de esta finca, con carácter privativo. Adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública otorgada en Amurrio, ante el Notario Don JOSÉ MARÍA DE LA PEÑA CADENATO el dieciséis de Febrero del año dos mil once, según consta en la inscripción 12ª, de fecha veintitrés de Marzo del año dos mil once, al folio 56, del Libro 159 del término municipal de Amurrio, Tomo 1192 del Archivo.

Don JAVIER BEOBIDE IRABIEN, quien forma pareja de hecho con Doña MAITANE BRACERAS PINEDO, titular del pleno dominio del 7,20375% de esta finca, con carácter privativo. Adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública otorgada en Bilbao, ante el Notario Don RUPERTO ISIDORO MARTÍNEZ MARTÍNEZ el 2 de Junio de 2015, según consta en la inscripción 16ª, de fecha 10 de Julio de 2015, al folio 57, del Libro 159 del término municipal de Amurrio, Tomo 1192 del Archivo.

Doña MAITANE BRACERAS PINEDO, quien forma pareja de hecho con Don JAVIER BEOBIDE IRABIEN, titular del pleno dominio del 7,20375% de esta finca, con carácter privativo. Adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública otorgada en Bilbao, ante el Notario Don RUPERTO ISIDORO MARTÍNEZ MARTÍNEZ el 2 de Junio de 2015, según consta en la inscripción 16ª, de fecha 10 de Julio de 2015, al folio 57, del Libro 159 del término municipal de Amurrio, Tomo 1192 del Archivo.

5 de 7

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de terceros por certificación del Registro.

Art. 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.

Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar de los asientos del Registro correspondrá exclusivamente a los Registradores Mercantiles... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.

Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Municipales: Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de terceros mediante certificación.

Archivo.

Tercero: Cargas:

SIN CARGAS

Cuarto: Libro Diario de Operaciones del Registro:

ASIENTOS DE PRESENTACION PENDIENTES

Que no se haya presentado y pendiente de despacho documento alguno referente a dicha finca.

Cancelada por caducidad una nota de afección fiscal al margen de la inscripción 16ª de la Finca 1.798 de Amurrio, de conformidad con lo establecido en el artículo 353 del Reglamento Hipotecario.

Y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave, limite, modifique o condicione el dominio de la finca de que se certifica, extendiendo la presente en cuatro folios de papel especial del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, números C18A16070964 a C18A16070967, que firmo y sello en Amurrio a las nueve horas del día diez de Junio de dos mil diecinueve.





CERTIFICACIÓN



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AMURRIO

ADVERTENCIAS:

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de Abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de Febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de Febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpd@corpme.es.

7 de 7

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
 Art. 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulta de los libros del Registro.
 Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponde exclusivamente a los Registradores Mercantiles... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.
 Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: Los derechos y garantías inscritos sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.

TOMO I

DOCUMENTO "B" NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO

PLAN PARCIAL SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1 (ANTERIOR SAPUR-8 DEFINIDO EN LAS NN SS) AMURRIO. ARABA

ASOCIACION DE PROPIETARIOS
DEL SECTOR SAPUR-8 DE AMURRIO

PROMOTOR

D. DAVID PINEDO ORTEGA
D^a. PILAR LAVIN SANZ

ARQUITECTO
LETRADA

99745PP

OCTUBRE 2023

PLAN PARCIAL SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1
(ANTERIOR SAPUR-8 DEFINIDO EN LAS NNSS)
01470. AMURRIO - ARABA

CAPITULO 1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo. 1º.- Objeto

Las Presentes Ordenanzas serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en el ámbito del Plan Parcial del Sector AI.16 Ugartebetxi SR-1, definido en el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Amurrio.

Las condiciones expuestas en las presentes Ordenanzas desarrollan las determinaciones establecidas en la Ficha de Normas Urbanísticas Particulares para el Sector AI16. Ugartebetxi SR-1 del PGOU de Amurrio, aprobado definitivamente mediante sesión celebrada con fecha 30 de junio de 2022 del Ayuntamiento Pleno. Y, publicada en el BOTHA núm. 12, de lunes, 30 de enero de 2023.

Tienen por objeto complementar aquellas determinaciones mediante la reglamentación pormenorizada de todos aquellos aspectos relativos al uso y parcelación de los terrenos resultante del plan parcial, según el fin al que se adscriben, la distribución de la edificabilidad asignada, y el uso de las edificaciones previstas en el sector, tanto privadas como, en su caso, públicas.

También tiene por objeto el establecimiento de la solución alternativa a la previa sustitución del puente Landako, que ha de ser validada por URA - Agencia Vasca del Agua y la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, previa presentación del estudio hidráulico al efecto, que formara parte como documento adjunto del presente plan parcial, y de modo que **el desarrollo urbanístico, y la ejecución de las obras de urbanización y edificación del Sector "AI16 Ugartebetxi SR-1" no quede supeditado a la previa sustitución del puente en la calle Landako.**

Cabe mencionar, que la solución alternativa consistirá en el derribo de dos edificios existentes como primera intervención en el proceso de urbanización.

Artículo. 2º.- Ámbito

El ámbito del Plan Parcial es el Sector AI.16 Ugartebetxi SR-1 (Anterior SAPUR-8, definido en las Normas Subsidiarias de planeamiento de Amurrio, derogadas por el PGOU), definido en el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Amurrio. Tiene una extensión superficial de 30.030m².

1º.- Situación y topografía

El sector AI 16 Ugartebetxi SR-1 se encuentra entre el río Nervión y el Barrio Ugartebetxi, en el núcleo urbano de Amurrio.

Limita:

Al Norte: Ámbito Consolidado AC 19 Artzubiaga (antigua Unidad de Ejecución Residencial B-4);

Al Sur: Parcela catastral nº 323 del polígono 12 de Amurrio y camino;

Al Este: Edificaciones del Barrio Ugartebetxi que conforman un área urbana consolidada por parcelas de viviendas unifamiliares, que pertenecen al Ámbito Consolidado AC 15 Ugarte;

Al Oeste: cauce del Río Nervión.

2º.- Fincas que conforman el Sector

El ámbito del sector está conformado por las fincas registrales nº 1.798, nº 1362, que conforme a la información catastral abarca las parcelas catastrales nº 75 y nº 24 del polígono 12 de Amurrio, y la finca registral nº 426, que no consta correspondencia con parcela catastral; y por Ugartebetxi Kalea, que discurre por el límite Este del sector y el camino vecinal que cruza el sector de este a oeste en dirección hacia la pasarela sobre el río Nervión. Las parcelas que conforman el Sector se reflejan en el siguiente cuadro:

PARCELAS QUE CONFORMAN EL SECTOR "AI16. UGARTEBETXI SR1" DE AMURRIO				
PARCELAS PRIVADAS APORTADAS				
IDENTIFICACION CATASTRAL		IDENTIFICACION REGISTRAL	SUPERFICIE (m²)	PORCENTAJE PARTICIPACION DE LA PARCELA EN EL SECTOR
PARCELA	POLIGONO	REGISTRAL		
24	12	1798	8.894,00	29,63%
75	12	1362	18.631,00	62,06%
		426	112,00	0,37%
TOTAL PARCELAS PRIVADAS APORTADAS			27.637,00	92,06%

PARCELAS DE DOMINIO PUBLICO DENTRO DEL SECTOR		
Ugartebetxi Kalea	1.847,00	6,15%
Camino en dirección hacia la pasarela sobre el río Nervión.	536,00	1,79%
TOTAL PARCELAS DE DOMINIO PUBLICO	2.383,00	7,94%
TOTAL AMBITO SECTOR "AI16. UGARTEBETXI SR1" DE AMURRIO	30.020,00	100,00%

Los suelos de dominio público comprendidos en el sector AI16. Ugartebetxi SR-1 de Amurrio no computan a efectos de aprovechamiento urbanístico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 146 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, por tratarse de bienes de uso público anteriormente existentes cuya superficie es inferior a las que resulten como consecuencia de la ejecución del Plan, de forma y manera que se entenderán sustituidos unos por otros.

3º.- Construcción que se consolida

En el desarrollo del sector queda consolidado la Casa-molino, sita en Ugartebetxi Kalea nº 12.

La Casa-molino (Molino Kerejeta), identificado con la referencia AMU A3 027, está catalogado como Patrimonio Histórico Arquitectónico, Monumento de Protección Básica Principal, conforme apartado A.3 Patrimonio Histórico - Arquitectónico del numeral 5. "Relación de Elementos de Patrimonio Cultural Inmueble" del Catalogo del PGOU de Amurrio.

Este edificio tiene un perfil edificatorio (PB+I+BC): planta baja + Planta primera + bajo cubierta, conforme a los datos que aporta el servicio de catastro, tiene una superficie construida de 334m²c. Destinada a uso residencial y usos ligados al residencial.

También dicho inmueble está identificado como "Molino Campo", y se encuentra afectado por la Resolución de 26 de mayo de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, por la que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Amurrio (BOPV nº 130, de 9 de julio). Así mismo, el Catálogo del PGOU, en el apartado D. Patrimonio Arqueológico, D1. Zonas Arqueológicas de Protección Especial, numeral 10. Molino Campo (D), (D: Área que ocupan el edificio y las instalaciones anexas al mismo).

4º.- Construcciones que quedan en Situación de fuera de ordenación

En el ámbito del sector existen edificaciones, emplazadas en la parcela catastral nº 75 del polígono 12 de Amurrio, que conforme al planeamiento vigente se encuentran en situación de fuera de ordenación sobrevenida.

Conforme a la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, artículo 101.3a.- "fuera de ordenación: los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad al planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste prevea su desaparición en un plazo determinado, por quedar incluidos en alguna de las actuaciones aisladas, integradas o de ejecución de sistemas generales y locales previstas en esta ley",

Una vez se resuelva la aprobación inicial del Plan Parcial quedarán suspendidas en todo el sector, en su caso, las nuevas licencias de actividad y los nuevos empadronamientos en las edificaciones existentes en situación de fuera de ordenación.

A continuación, se describen, según identificación catastral, las edificaciones en situación de fuera de ordenación sobrevenida que tendrán que ser demolidos:

- **Edificio 3. Construcción auxiliar (Ugartebetxi Kalea nº 12):**
Construcción anexa a la casa molino, consta de planta baja, conforme a los datos que aporta el servicio de catastro tiene una superficie construida de 56m²c, con destino a uso agrícola.
- **Edificio 2. Vivienda (Ugartebetxi Kalea nº 14):**
Vivienda, con perfil edificatorio de planta baja + planta primera + planta segunda, conforme a los datos que aporta el servicio de catastro tiene una superficie construida de 489m²c, con destino a uso residencial.
- **Edificio 4. Vivienda (Ugartebetxi Kalea nº 16):**
Vivienda, con perfil edificatorio de planta baja + planta primera, conforme a los datos que aporta el servicio de catastro tiene una superficie construida de 272m²c, con destino a uso residencial.

Actualmente se encuentra derribado, dado que se tuvo que anticipar dicho derribo debido al riesgo por la seguridad de terceras personas provocado por un incendio reciente.

- **Edificio 5. Construcción auxiliar (Ugartebetxi Kalea nº 16):**
Construcción auxiliar, consta de planta baja, conforme a los datos que aporta el servicio de catastro tiene una superficie construida de 10m²c, con destino a trastero.

▪ **Edificio 6. Vivienda (Ugartebetxi Kalea nº 28):**

Vivienda, con perfil edificatorio de planta baja + planta primera + camarote, conforme a los datos que aporta el servicio de catastro tiene una superficie construida de 364m²c, con destino a uso residencial.

Artículo. 3º.- Entrada en Vigor y Condiciones de Vigencia

El presente Plan Parcial entrara en vigor el día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, y regirá hasta que sus determinaciones sean modificadas total o parcialmente con los requisitos legales establecidos.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del documento del Plan Parcial no afectara a la validez de la restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencias de aquellas.

Artículo. 4º.- Revisión o modificación del Plan Parcial

Se procederá a la Revisión del Plan Parcial, o en su caso, a la modificación de alguno de sus documentos, si fuera necesario para superar las disfunciones o contradicciones existentes entre el Plan Parcial y el desarrollo de los objetivos del mismo, en los siguientes casos:

- Que no se haya realizado la ejecución de al menos el 85% de las actuaciones pendientes de desarrollo previstas en el plazo propuesto por el Programa de Actuación.

-Que se produzca la Revisión del Planeamiento de rango superior, siempre que se modifique la estructura de ordenación y desarrollo urbanístico propuesto por las Normas Subsidiarias, afectando al Plan Parcial en alguna de sus determinaciones o directrices fundamentales.

Artículo. 5º.- Valor Normativo de los distintos componentes

Tienen carácter normativo la totalidad de las determinaciones contenidas en el presente documento de "Ordenanzas Reguladoras", así como la contenida en los cuadros de características y en los planos de ordenación. Las determinaciones contenidas en esta Normativa, deberán aplicarse, asimismo a todas aquellas obras que se realicen en el interior del sector, y que correspondan a la urbanización, implantación de servicios o ejecución de las edificaciones, tanto privadas como públicas.

Artículo. 6º.- Documentos Constitutivos del Plan Parcial y alcance normativo de los mismos.

1º.- El presente Plan Parcial está constituido por los siguientes documentos:

TOMO I. DOCUMENTOS URBANISTICOS

Equipo Redactor:

Don David Pinedo Ortega. Arquitecto

Doña Pilar Lavín Sanz. Letrada

DOCUMENTO A. Memoria Justificativa e Informativa

DOCUMENTO B. Normas Urbanísticas de Desarrollo

DOCUMENTO C. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución.

DOCUMENTO D. Estudio de Viabilidad Económico-financiera

DOCUMENTO E. Memoria de Sostenibilidad Económica

DOCUMENTO F. Impacto en función del género

DOCUMENTO G. Impacto sociolingüístico

DOCUMENTO H. Documentación Grafica

Planos de información.

Planos de ordenación.

DOCUMENTOS VINCULADOS A LA TRAMITACION URBANISTICA:

TOMO II ESTUDIO HIDRAULICO

Equipo Redactor:

D. José Manuel Herrera Gómez.

SAITEC, S.A. Engineering

TOMO III ESTUDIO DEIMPACTO ACUSTICO

Equipo Redactor:

Doña Mónica Tomás Garrido. Técnico

Don Unai Baroja Andueza. Técnico

AAC CENTRO DE ACUSTICA APLICADA, S.L.,

TOMO IV EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Equipo Redactor:

Doña Nerea Garaio Ezkisabel. Ingeniera de Montes,

AIALUR, S.L. Ingeniería de montes, topografía y medio ambiente

2º.- Carácter normativo de los documentos

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1º.- del presente artículo, los documentos que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por tanto, esta

se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones son los siguientes:

- DOCUMENTO H. Documentación Gráfica. Los planos de Ordenación.
- DOCUMENTO B. Normas Urbanísticas de Desarrollo
- DOCUMENTO C. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución.

El resto de documentos posee un carácter fundamentalmente informativo o explicativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

Asimismo, en caso de contradicción en la definición de una determinación urbanística concreta entre planos a diferente escala, prevalecerá lo establecido en los planos de escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

3º.- Normas particulares de diseño y constructivas.

Para todas las zonas privatizables, en todo lo que no entre en contradicción con las determinaciones anteriormente señaladas, serán de aplicación las correspondientes a las Normas establecidas en las Ordenanzas vigentes del Plan General de Ordenación Urbana, y las condiciones mínimas de habitabilidad de viviendas, establecidas en el Anexo I del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo. 7º.- Licencias y empadronamientos en edificios en situación de fuera de ordenación

Una vez resuelta la aprobación inicial del Plan Parcial quedarán suspendidas la concesión de nuevas licencias de actividad y nuevos empadronamientos en los edificios existentes en el sector, dado que todos ellos se encuentran en situación de fuera de ordenación sobrevenida, a excepción de la Casa-Molino, "Molino Campo" (Molino Kerejeta), identificado con la referencia AMU A3 027 en el catálogo del PGOU de Amurrio, a los efectos de las actividades que resulten autorizables.

Cabe mencionar, que este inmueble también está recogido en el Catálogo del PGOU, en el apartado D. Patrimonio Arqueológico, D1. Zonas

Arqueológicas de Protección Especial, numeral 10, como Molino Campo (D), (D: Área que ocupan el edificio y las instalaciones anexas al mismo).

Artículo. 8º.- Condicionantes sectoriales

La ejecución de las obras de urbanización y las obras de edificación deben estar sujetas a la correspondiente autorización de los órganos sectoriales.

Artículo. 9º.- Reversión de uso de parcelas de equipamiento privado de infraestructura a parcela residencial privada

La calificación como parcela de equipamiento privado de infraestructura, queda ligada a la instalación de la depuradora de aguas residuales del sector, con carácter provisional, cuya duración de funcionamiento está condicionada a la puesta en servicio de la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) de Markijana, y así mismo a la conexión con la red de colectores generales del municipio, ambas infraestructuras actualmente en fase de construcción.

Una vez sea retirada la depuradora y toda su infraestructura provisional, la parcela podrá ser calificada como parcela de uso residencial privada para agregarse a la parcela ZR-3, o bien, que la parcela se mantenga como equipamiento privado de infraestructuras, en reserva de futuros servicios de infraestructuras; o, opte por una calificación de espacio libre local y cesión gratuita a la administración.

La superficie construida asignada provisionalmente a la parcela de equipamiento privado de infraestructura, con destino al funcionamiento exclusivo de la instalación de infraestructura, una vez extinguido dicha función también quedará extinguida dicha edificabilidad. O bien, podrá mantenerse en el caso de que continúe destinándose al servicio infraestructura del sistema local o general.

Artículo. 10º.- Servidumbres

Las parcelas podrán quedar gravadas a servidumbres de paso de instalaciones de saneamiento (residuales y pluviales), para garantizar su funcionamiento por gravedad, y así quede reflejado en programa de actuación urbanizadora (PAU) y su descripción en las fincas resultantes del proyecto de reparcelación, que deberá definir las mismas, precisando su contenido, y ámbito de afección.

En todas las parcelas se podrá constituir servidumbres mutuas o dominantes y sirvientes, para el acceso común de vehículos y peatones. Estos accesos

pueden estar alineados a linderos, o bien, pueden discurrir ocupando parcelas colindantes entre sí.

CAPITULO 2.- CALIFICACION URBANISTICA DEL SUELO

Artículo. 11º.- Calificación Global del Suelo

El suelo objeto del Plan Parcial tiene la clasificación de Suelo urbanizable sectorizado.

Artículo. 12º.- Calificación Pormenorizada del Suelo

La Zonificación del Sector AI16. Ugartebetxi SR-1 queda regulada según lo dispuesto en el Plano OR-1, "Zonificación Pormenorizada" del presente documento, de la siguiente forma:

UNIDAD DE EJECUCIÓN RESIDENCIAL

Zona privatizable

- Zona Residencial: parcelas de dominio privado de uso residencial
 - Parcelas ZR-1 a ZR-3, y, ZR-7 a ZR-14
R1b - Vivienda bifamiliar aislada
 - Parcelas ZR-4, ZR-5 y ZR-6
R1c - Vivienda familiar aislada
 - Parcela ZR-15
R1e - Vivienda colectiva (edificación abierta y en ensanche):
(Únicamente permitida en esta parcela, donde se implantan las viviendas de protección oficial VPO)
- Zona de Equipamiento Privado de dominio privado.
Parcela para equipamiento privado: Parcela ZEP
- Zona de Equipamiento privado de instalaciones: Parcela ZEP-1

Zona de espacios libres del sistema local de dominio y uso publico

- Parcela de espacios libres y zona verde: Parcela SL-ZEL

Zona de red viaria del sistema local de dominio y uso publico

- Parcela de red viaria y peatonal: Parcela SL-ZV

SISTEMA GENERAL ADSCRITO AL SECTOR

Zona de espacios libres del sistema general de dominio y uso publico

- Parcela de espacios libres y zona verde: Parcela SG-ZEL

Zona de red viaria del sistema general de dominio y uso publico

- Parcela de red viaria y peatonal: Parcela SG-ZV

Zona de parcelas de equipamiento comunitario

- Parcela de equipamiento: Parcela SG-ZE

Zona de infraestructuras

- Parcela de infraestructuras urbanas: Parcela SG-ZI

CUADRO DE ZONIFICACION DEL SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1

		SUPERFICIE (m ²)	% TOTAL SECTOR	% SOBRE UNIDAD O SISTEMA GENERAL
SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1		30.020,00	100,00%	
UNIDAD DE EJECUCION RESIDENCIAL		16.495,00	54,95%	100,00%
DOMINIO PRIVADO				
Zona Residencial (ZR-1 a ZR-15)	ZR	9.684,50		
Zona equipamiento privado	ZEP	136,00		
Zona equipamiento instalaciones	ZEP-1	98,50		
TOTAL, DOMINIO PRIVADO		9.919,00	33,04%	60,13%
SISTEMA LOCAL - DOMINIO Y USO PUBLICO				
Zona Espacios Libres	SL-ZEL	3.951,00	13,16%	23,95%
Zona red viaria y peatonal del Sector	SL-ZV	2.625,00	8,74%	15,91%
TOTAL, SISTEMA LOCAL DE USO Y DOMINIO PUBLICO		6.576,00	21,91%	39,87%
SISTEMA GENERAL ADSCRITO AL SECTOR		13.525,00	45,05%	100,00%
SISTEMA GENERAL - DOMINIO Y USO PUBLICO				
Zona Espacios Libres	SG-ZEL	6.786,00	22,60%	50,17%
Zona red viaria y peatonal	SG-ZV	4.560,00	15,19%	33,72%
Zona de equipamiento	SG-ZE	2.050,00	6,83%	15,16%
Zona de infraestructuras de instalaciones	SG-ZI	129,00	0,43%	0,95%

Artículo. 13º.- Régimen de usos urbanísticos del sector AI16. UGARTEBETXI SR-1

Los usos globales y usos pormenorizados previstos para el Sector AI16. Ugartebetxi SR-1, se han hecho corresponder con la sistematización general de usos urbanísticos de la Ficha de Normas Urbanísticas Particulares para el Sector AI16. Ugartebetxi SR-1 del PGOU de Amurrio y los determinados por el presente plan parcial. Se utiliza la nomenclatura del texto normativo del PGOU, al objeto de evitar contradicciones.

Los usos permitidos en el sector AI16. Ugartebetxi SR-1, son los siguientes:

Uso principal:

- R1a Vivienda unifamiliar aislada
- R1b Vivienda bifamiliar aislada
- R1c Vivienda familiar aislada
- R1d Vivienda unifamiliar agrupada en hilera.
- R1e Vivienda colectiva (edificación abierta y en ensanche)
Únicamente permitida en la parcela donde se implantan las viviendas de protección oficial (VPO).

Usos compatibles:

- Uso Residencial "R":

- R2a Establecimientos hoteleros – Grupo hoteles
- R2b Establecimientos hoteleros – Grupo pensiones
- R2h vivienda de uso turístico

- Uso Industria "I": (P. B.)

- I1 Industria manufacturera (categorías 1 y 2).

- Uso Terciario "T":

- T1COMERCIAL (Categoría 1 y 2). (P. B.)

- T2HOSTELERO (Categoría 1 y 2). (P. B.)

- T2a Restaurantes. (P. B.)
- T2b Establecimientos con autorización para bebidas no alcohólicas. (en zona de equipamiento).
- T2c Bares, cafeterías y tabernas (en zona de equipamiento)
- T2d Pubs (en zona de equipamiento)
- T2e Discotecas y salas de baile (en zona de equipamiento)

T2f Casinos y bingos (en zona de equipamiento)

T2g Clubs y bares americanos (en zona de equipamiento)

T4: OFICINAS Y DESPACHOS PROFESIONALES (categorías 1 y 2). (P. B.)

El porcentaje máximo de los usos compatibles será de 35%, en parcela privatizable, a excepción del equipamiento privado que podrá ser en su totalidad.

- Uso Comunicaciones "CM":

CM1 Usos viarios

CM1a Circulación (Peatonal, ciclable y rodada motorizada)

CM1b Aparcamiento de uso público (sobre y bajo rasante)

- Uso Espacios Libres "EL":

EL1 Espacios libres urbanos

- Uso de Equipamiento comunitario y servicios "EQ":

EQ1 USO DE EQUIPAMIENTO DOCENTE

EQ2 USO DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

EQ2a Instalaciones deportivas al aire libre

En las parcelas residenciales privatizables, se permite el uso EQ2a Instalaciones deportivas al aire libre (piscinas, canchas de tenis, baloncesto, etc.). también se permite, por cada unidad residencial, una construcción auxiliar, como casetas de apero para servicio de jardinería y mantenimiento de piscinas o canchas. Esta construcción auxiliar tendrá una superficie máxima de 4m², y una altura máxima a alero de 2,30m.

Estableciéndose que, en parcelas privatizables, estos elementos no consumen edificabilidad ni ocupación.

EQ2e Estadios e instalaciones deportivas para menos de 3.000 espectadores y espectadoras. (En zona de equipamiento)

EQ2g Centros multiaventuras. (En zona de equipamiento)

EQ3 USO DE EQUIPAMIENTO SANITARIO. (En zona de equipamiento)

EQ3a Hospitales, clínicas, oncológicos, ambulatorios y psiquiátricos.

EQ3b Resto de equipamientos sanitarios.

EQ4 USO DE EQUIPAMIENTO RELIGIOSO. (En zona de equipamiento)

EQ4a Iglesias, centros de culto y mezquitas.

EQ5 USO DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES. (En zona de equipamiento)

EQ6 USO DE EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL. (En zona de equipamiento)

EQ7 USO DE EQUIPAMIENTO RECREATIVO. (En zona de equipamiento)

EQ7a Equipamiento recreativo en general (Salas de cine, teatros, conciertos, etc.)

EQ7b Casas regionales, círculos y sedes gastronómicas.

EQ7c Lonjas de ocio para distintos colectivos (jóvenes, etc.)

EQ8 USO DE EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL. (En zona de equipamiento)

EQ8a Equipamiento Socio-Culturales en general (casas de cultura, museos, archivos, salas de exposiciones, etc.)

EQ8b Centros de asociaciones.

EQ8c Centros de reunión de grupos sociales (centros para niños, gaztetxes, etc.)

EQ8d Hogar de la persona jubilada.

EQ9 USO DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL Y DE SERVICIOS PUBLICOS. (En zona de equipamiento)

EQ9a Equipamiento institucional y servicios en general (oficinas, mercado, etc.)

- Usos de Infraestructuras de Servicios "IS":

IS1 USO DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCION DE AGUA

- IS1a Infraestructura de abastecimiento y distribución de agua en general
- IS2 USO DE INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO Y DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES
 - IS2a Infraestructura de saneamiento y depuración de agua en general.
- IS3 USO DE INFRAESTRUCTURAS DE PRODUCCION Y SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA
 - IS3a Red o tendido eléctrico y red de alumbrado público subterráneo.
 - IS3b Red o tendido eléctrico y de alumbrado público aéreo.
 - IS3c Centros de transformación.
 - IS3e Producción de energía eléctrica mediante turbinas propulsadas por energías renovables.
 - IS3f Producción de energía eléctrica fotovoltaica.
- IS4 USO DE INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES Y SEÑALIZACION
 - IS4a Tendido subterráneo de telecomunicaciones.
 - IS4b Redes aéreas de telecomunicaciones.
 - IS4c Antenas.
- IS5 USO DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE COMBUSTIBLES
 - IS5b Redes de distribución de gas.
- USO DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE COMBUSTIBLES
 - IS5b Redes de distribución de gas.

- Usos de Cauces fluviales y láminas de agua "CF":

El porcentaje máximo de estos usos será el establecido en la el art. 32 de la Normativa General.

Artículo. 14º.- Uso Residencial "R"

El uso residencial es el referido a la actividad de alojamiento o residencia. Para el sector AI16. Ugartebetxi SR-1 corresponde:

- 1.- **Uso vivienda:** Se entiende por uso de vivienda el alojamiento permanente de personas relacionadas por vínculos familiares, afectivos o de amistad, de manera que constituyan lo que se denomina una unidad familiar. Dicho uso podrá desarrollarse según la legislación vigente como vivienda libre o como vivienda protegida (vpp).

a. Clasificación del uso vivienda**R1a.- Vivienda unifamiliar aislada**

En este grupo, el uso de vivienda se debe situar en un edificio único y aislado, situado sobre parcela independiente y destinada a la residencia de una única familia. El edificio deberá poseer acceso rodado y peatonal propio y exclusivo desde los sistemas generales o locales de comunicación viaria o desde una servidumbre de paso.

R1b.- Vivienda bifamiliar aislada

En este grupo, el uso de vivienda se debe situar en un edificio único y aislado, situado sobre parcela independiente y destinada a la residencia de dos familias. El edificio deberá poseer acceso rodado y peatonal propio y exclusivo desde los sistemas generales o locales de comunicación viaria o desde una servidumbre de paso.

R1c.- Vivienda familiar aislada

En este grupo, el uso de vivienda se debe situar en un edificio único y aislado, situado sobre parcela independiente y destinada a la residencia de tres o cuatro familias. El edificio deberá poseer acceso rodado y peatonal propio y exclusivo desde los sistemas generales o locales de comunicación viaria o desde una servidumbre de paso.

R1d.- Vivienda unifamiliar agrupada en hilera

En este grupo, el uso de vivienda se sitúa en edificios constituidos a base de realizar la agrupación de viviendas unifamiliares en hileras, que constituyen en su conjunto una edificación única y aislada.

La agrupación consiste en el adosamiento horizontal de las diversas unidades de vivienda, con un máximo de 6, de manera que se posibilite que cada una de ellas posea zaguán propio a nivel de cualquiera de las plantas, con acceso peatonal y rodado propio y exclusivo desde los sistemas generales o locales de comunicación viaria, o desde una servidumbre de paso.

R1e.- Vivienda colectiva

En esta división el uso de vivienda se sitúa en un edificio en el que se agrupan varias unidades de viviendas y que, por exclusión, no cumplen las condiciones de agrupación de los grupos establecidos previamente. La característica básica de este uso consiste en que el acceso a cada una de las unidades de vivienda se realiza desde elementos comunes situados en el propio edificio. Esta característica no es condición indispensable para que el uso deba ser considerado como de vivienda colectiva, ya que pueden existir agrupaciones que, sin cumplir las

condiciones establecidas para la vivienda unifamiliar agrupada en hilera, permitan el acceso propio e independiente a cada una de las viviendas, desde los sistemas generales o locales de comunicación viaria, o a través de servidumbres de paso.

Dicho uso puede subdividirse en los siguientes tipos:

- Apartamento (superficie construida inferior a 60 m²t).
- Vivienda de superficie media (superficie construida entre 60 y 110 m²t).
- Vivienda de gran superficie (superficie construida superior a 110 m²t).

b. Usos auxiliares a la vivienda:

- Los portales, trasteros, tendedores, cuartos de instalaciones, cuartos de bicicletas, cuartos de separación de residuos urbanos, jardines privados y otros similares.
- El uso de aparcamiento o guarda de vehículos.
- Las restantes instalaciones e infraestructuras asociadas a las viviendas (ascensores, placas solares, instalaciones de biomasa o geotermia, dispositivos minieólicos, etc.) de carácter auxiliar.
- Los depósitos de combustible de uso privativo de dichas construcciones.

2.- Uso Residencial Público: Se entiende por uso residencial público el destinado a proporcionar alojamiento temporal a personas, regentado por titular de la actividad diferente del conjunto de las personas ocupantes del edificio o establecimiento donde se desarrolla. Con carácter general se permitirán las distintas modalidades de alojamiento provisional establecido en la legislación de turismo vigente.

- Las características específicas de los usos definidos a continuación vienen definidas por la normativa sectorial y el cumplimiento de lo establecido en las ordenanzas municipales.

a. Clasificación del Residencial Publico

R2a – Establecimientos hoteleros - Grupo hoteles
R2b – Establecimientos hoteleros - Grupo pensiones
R2h – Vivienda de uso turístico

b. Usos auxiliares:

- Los considerados como tales en relación con el uso vivienda.

- Almacenes de servicios
 - Otros al servicio del uso principal establecidos en la Normativa Sectorial aplicable.
- c. Será de aplicación, en atención a las necesidades asociadas al acceso de público, al aparcamiento de servicio al mismo y a los espacios de carga y descarga, lo establecido al efecto para las distintas categorías del uso comercial.

Artículo. 15º.- Uso Industria "I"

Para el sector AI16. Ugartebeixi SR-1 se recogen los referidos a:

1. Uso Industria manufacturera (I1): En zona de equipamiento:

Se entiende por uso de industria manufacturera la actividad principal consistente en la transformación de productos, de forma que den origen a otros bienes más elaborados.

Se consideran como tales a los efectos del presente Plan General:

- Aquellas actividades que tengan las características citadas previamente tomando como referencia el epígrafe "Industria manufacturera" del CNAE 2009.

2. Clasificación de los usos industriales en cuanto a las incomodidades y efectos en la salud y el medio ambiente:

- a. En atención a las incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar respecto al ejercicio de otros usos autorizados o respecto a las personas y al medio ambiente en general, los usos industriales (industria manufacturera, almacén comercial y comercio al por mayor) se clasifican en las categorías siguientes:

CATEGORÍA 1ª. ACTIVIDADES INOCUAS.

Comprende las actividades industriales carentes de molestias o peligrosidad. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será inferior a 140 m² construidos. La misma comprende actividades con una potencia máxima instalada inferior a 4 Kw (o a 100 W/m² útil) y una densidad máxima de carga de fuego inferior a 425 MJ/m² con nivel intrínseco de incendio BAJO-1.

Niveles máximos de emisión de polvo:

- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en funcionamiento: 0
- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en arranque: 1
- Emisión máxima de polvo: 1,5 Kg/hora.

Se estiman compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario.

CATEGORÍA 2ª. ACTIVIDADES COMPATIBLES CON USOS NO INDUSTRIALES. Comprende las actividades industriales carentes de peligrosidad. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será inferior a 300 m² construidos. La misma comprende actividades con una potencia máxima instalada inferior a 6 Kw y una densidad máxima de carga de fuego inferior a 850 MJ/m² con nivel intrínseco de incendio BAJO-1 o 2.

Niveles máximos de emisión de polvo:

- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en funcionamiento: 0
- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en arranque: 1
- Emisión máxima de polvo: 1,5 Kg/hora.

Se estiman compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario, además de con los industriales.

Artículo. 16º.- Uso terciario "T"

Es el correspondiente a las actividades destinadas a la realización de transacciones comerciales, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios y de mercancías no clasificadas como usos industriales. Para el Sector AI16. Ugartebetxi SR-1 corresponde:

- 1. Uso comercial (T1):** Se entiende por uso comercial el dedicado principalmente a las siguientes actividades:
 - La venta al público de artículos y productos de todo tipo entendida como comercio al por menor.
 - La prestación de servicios profesionales al público: peluquerías, salones de belleza, masajistas, tintorerías, etc.
 - Otras similares a las anteriores.
- a. Usos auxiliares:**
 - Las oficinas vinculadas.
 - Las instalaciones de servicios y depósitos.
 - Almacenes de servicio.
 - Aparcamiento.
 - Los vestuarios y dependencias al servicio de las personas trabajadoras.
 - Otros similares al servicio de uso principal.

2. Uso Hostelería (T2): Se entiende por uso hostelería el dedicado principalmente a las siguientes actividades:

- La venta de comidas para su consumo, normalmente en el local, incluida la venta de bebidas para acompañar a las comidas en establecimientos.
- Las actividades de venta de bebidas para consumo, normalmente en el local, efectuadas en establecimientos.

Dicho uso se divide, a los efectos del presente Plan General, en las modalidades enumeradas a continuación:

T2a - Restaurantes.

T2b - Establecimientos con autorización para bebidas no alcohólicas (discotecas juveniles, degustaciones, heladerías, chocolaterías, salones de té y locales de zumos).

T2c - Bares, cafeterías y tabernas.

T2d – Pubs.

T2e - Discotecas y salas de baile.

T2f – Casinos y bingos.

T2g – Clubs y bares americanos.

T2h – Locales de alterne.

a. Usos auxiliares:

- Las oficinas vinculadas.
- Las instalaciones de servicios, depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, etc.
- Almacenes de servicio.
- Aparcamiento.
- Los vestuarios y dependencias al servicio de las personas trabajadoras.
- Otros similares al servicio de uso principal.

b. Usos asimilados: Se consideran usos asimilados al uso restaurante los comedores colectivos, los locales de provisión de comidas preparadas y los locales para venta de productos alimentarios en máquinas expendedoras (vending).

c. La autorización de usos de hostelería se adecuará en cualquier caso a lo establecido en la ordenanza de hostelería municipal.

3. Uso de oficinas y despachos profesionales (T4): Se entiende por uso de oficinas y despachos profesionales el dedicado principalmente a las siguientes actividades:

- Las actividades administrativas o de otra naturaleza, de titularidad privada y/o asimilable a la misma, como sedes y delegaciones administrativas de empresas, oficinas de banca, bolsa y seguros, las gestorías, los despachos y estudios profesionales, y otras actividades similares.
- Las actividades de carácter tecnológico (informático, biotecnológico, nuevos materiales, tecnologías ambientales, laboratorios, centros de investigación científica y tecnológica, etc.) que por sus características resulten compatibles con las anteriores.

Para poder ser integradas en este uso las actividades habrán de tener como principales características la ausencia de emisiones contaminantes significativas, la inocuidad de los productos manipulados, necesidades poco relevantes en materia de transporte y no generar molestias particulares en la zona en que se implanten. Las actividades que se incluyan en este uso deberán reunir las características que las hagan compatibles en cualquier caso con el uso residencial.

a. Usos auxiliares:

- Las instalaciones de servicios, depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, etc.
- Almacenes de servicio.
- Los vestuarios y dependencias al servicio de las personas trabajadoras.
- Otros similares al servicio de uso principal.

4. Categorías de uso terciario en atención a las incomodidades y efectos en la salud y el medio ambiente.

- a.** En atención a las necesidades asociadas al acceso del público, al aparcamiento de servicio al mismo y a los espacios de maniobra, y carga y descarga de mercancías se distinguen las siguientes categorías aplicables a los distintos usos terciarios:

CATEGORÍA 1ª. ACTIVIDADES COMPATIBLES CON OTROS USOS.

Actividades terciarias que podrán implantarse bien de forma independiente o compatibles con los usos residenciales, de actividades económicas y de equipamiento comunitario. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será, en todos los casos, inferior a 300 m² construidos.

Incluye, asimismo, además de las anteriores, actividades que se implanten en zonas de uso público (aceras, jardines, espacios libres,

etc.) con una superficie máxima de 30 m² construidos. Dicha superficie podrá ser superior en el caso de su implantación en edificaciones fijas preexistentes consolidadas. De igual forma podrá implantarse en los espacios privados en los que así se establezca en la Normativa Particular.

CATEGORÍA 2ª. ACTIVIDADES COMPATIBLES CONDICIONADAS DE TAMAÑO MEDIO.

Actividades terciarias cuya implantación en zonas residenciales, de actividades económicas o de equipamiento comunitario está condicionada al cumplimiento de condiciones específicas referentes a la dotación de aparcamientos, características de los accesos de público y mercancías, la disponibilidad de espacios de carga y descarga, etc. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será, en todos los casos, inferior a 700 m² construidos.

La Norma Particular correspondiente, el planeamiento pormenorizado o, en su defecto, el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia, podrán imponer condiciones específicas en cuanto a las características de los accesos de público, mercancías, dotación de aparcamiento o disponibilidad de espacios de carga y descarga.

Artículo. 17º.- Uso comunicaciones “CM”

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a las comunicaciones y al transporte, así como los espacios reservados al tránsito y estancia de personas, mercancías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público como privado. Incluye los modos de transporte por carretera, carriles bici, ferrocarril, metro, autobús, aéreo, marítimo y fluvial, así como los elementos funcionales vinculados a la ejecución y servicio de los mismos. Para el Sector AI16. Ugartebeixi SR-1, se recogen las siguientes clases:

1. **Usos viarios (CM1):** Comprende las actividades propias de la circulación peatonal, ciclista y rodada por calzadas u otras vías.

Se diferencian las siguientes modalidades:

CM1a – Circulación (peatonal, ciclable y rodada motorizada)
CM1b - Aparcamiento de uso público (sobre y bajo rasante)

2. **Uso de Circulación (CM1a).**

- a. Usos auxiliares

- Aparcamiento anejo en calzadas
- Amarres y alquiler de bicicletas

- Recarga de baterías para vehículos eléctricos

3. Uso Aparcamiento de uso público (CM1b).

- a. Se entiende por aparcamiento de uso público el estacionamiento de vehículos motorizados y no motorizados sobre y bajo rasante en parcelas de uso público (de dominio público o privadas con carácter no lucrativo). Dicho uso incluye tanto los aparcamientos convencionales como los robotizados.
- No se incluyen en el presente capítulo los aparcamientos vinculados a un uso principal (residencial o terciario) dado que tienen carácter de uso auxiliar.
 - No se incluyen los aparcamientos de carácter lucrativo (en superficie o bajo rasante) que quedan englobados en la categoría de usos terciarios (T3).
- b. Usos auxiliares:
- Las instalaciones de servicios, depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, etc.
 - Almacenes de servicio, aseos y cuartos de limpieza.
 - Limpieza de vehículos a motor.
 - Otros similares al servicio de uso principal.

Artículo. 18º.- Uso de espacios libres "EL"

Son los usos propios de los espacios libres de uso y dominio público destinados al ocio y esparcimiento de la población y al mantenimiento de elementos naturales. Para el Sector AI16. Ugartebetxi SR-1, se recogen la siguiente clase:

1. Espacios libres urbanos (EL1)

Los espacios libres públicos situados en el ámbito urbano del municipio (conformado por el conjunto de los suelos urbanos y urbanizables del mismo) destinados al ocio y expansión de la población. Estos espacios pueden tener un tratamiento vegetal o natural (zonas verdes y espacios vinculados a cauces) o contar con urbanización artificial (plazas y espacios pavimentados).

- a. Usos auxiliares:
- Mantenimiento de la jardinería (guarda de maquinaria y similares).
 - Servicio a las personas usuarias (Aseos públicos, quioscos y similares).

Artículo. 19º.- Uso equipamiento "EQ"

Comprende Comprenden las actividades equipamentales de servicio a la población. Para el Sector AI16. Ugartebetxi SR-1, se recogen la siguiente clase:

1. **Uso de equipamiento docente (EQ1):**
Comprende las actividades destinadas a la enseñanza, en todas sus modalidades y a la formación humana e intelectual de las personas.
2. **Uso de equipamiento deportivo (EQ2):**
Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física.
3. **Uso de equipamiento sanitario (EQ3):**
Comprende las actividades destinadas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios.
4. **Uso de equipamiento religioso (EQ4):**
Comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, mezquitas, ermitas, capillas, centros parroquiales y en centros o establecimientos destinados a tal actividad con independencia del credo o religión de que se trate.
5. **Uso de alojamientos dotacionales (EQ5):**
Comprende actividades destinadas a cubrir las necesidades de alojamiento de colectivos sociales especialmente necesitados, poniendo a su disposición alojamiento de carácter transitorio. Se desarrolla en régimen de titularidad pública y sin fines lucrativos. Este uso permite dar respuesta al estándar de alojamiento dotacional establecido en la legislación vigente.
6. **Uso de equipamiento asistencial (EQ6):**
Comprende los usos de información, orientación y asistencia a sectores o colectivos desvalidos y/o dependientes en los que prima la finalidad asistencial, sin perjuicio de su complementación con otros usos (alojamiento, sanitario, etc.).
7. **Uso de equipamiento recreativo (EQ7):**
Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general y aquellas similares, no incluidas en otros usos, que se realicen en edificios, locales e instalaciones.

8. Uso de equipamiento socio-cultural (EQ8):

Comprende las actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y la investigación, las actividades socio-culturales, de relación o asociación.

9. Uso de equipamiento institucional y de servicios públicos (EQ9):

Comprende las actividades e instalaciones destinadas a la prestación directa o indirecta de servicios que no sean infraestructuras o suministros básicos para el conjunto de la población.

Artículo. 20º.- Uso de infraestructuras de servicio "IS"

Comprende las actividades y espacios destinados a albergar las infraestructuras básicas de servicios. Para el Sector AI16. Ugartebetxi SR-1, se recogen la siguiente clase:

1. Uso de infraestructuras de abastecimiento y distribución de agua (IS1): Comprende las actividades e instalaciones destinadas a la captación, depuración, abastecimiento y suministro de agua a las poblaciones y edificios.
2. Uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales (IS2): Comprende las actividades e instalaciones destinadas al drenaje, evacuación y depuración de las aguas residuales y pluviales de los edificios y poblaciones.
3. Uso de infraestructuras de producción y suministro de energía eléctrica (IS3): Comprende las actividades e instalaciones destinadas a la producción, abastecimiento y suministro de energía eléctrica a las poblaciones y edificios.
4. Uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización (IS4): Comprende las actividades e instalaciones destinadas a la señalización y balizamiento de costas, seguridad aérea, y a la emisión, transporte y recepción de señales de telecomunicación.
5. Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles (IS5): Comprende las actividades e instalaciones destinadas al abastecimiento, transporte y suministro de gas a las poblaciones y edificios, así como a las instalaciones de producción y almacenaje. Comprende los gasoductos y las redes de distribución de gas de suministro directo al público en general, así como las instalaciones de

almacenamiento anejas a las mismas. No se consideran incluidas en esta modalidad de uso los depósitos de combustibles de las y los usuarios directos que tengan carácter de uso auxiliar.

6. La implantación de los usos de infraestructuras de servicios urbanos puede ser planteada:
 - Con carácter dotacional.
 - Como actividad económica autónoma.
7. Las redes de distribución de servicios de todo tipo (agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, gas y otros), las estaciones de bombeo para el abastecimiento de agua o la conducción de aguas residuales, los centros de transformación de energía eléctrica y los depósitos de derivados del petróleo de servicio directo a la persona usuaria, se considerarán como infraestructuras de servicio básicas, quedando autorizados en zonas urbanas del municipio sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia.

Se consideran autorizadas con carácter general las instalaciones, al servicio exclusivo de los usos principales a los que sirvan, justificadas desde la perspectiva de la generación o el ahorro de agua o energía (placas solares, instalaciones de biomasa, geotermia y restantes instalaciones generadoras de agua caliente sanitaria o calefacción, incluidas redes de distribución; placas fotovoltaicas; instalaciones de eficiencia y ahorro energético y similares).

Artículo. 21º.- Uso de los cauces fluviales "CF"

Engloba los usos propios de los cauces y lechos de los cursos fluviales, lagos, lagunas y embalses delimitados de acuerdo con lo establecido al efecto por la Ley de Aguas y el Reglamento para la protección del Dominio Público Hidráulico.

El contenido de dichos usos queda definido por la normativa sectorial vigente relativa a ordenación de ríos y arroyos salvo en los casos en que el presente Plan General establezca determinaciones más específicas o proactivas en la consecución de los objetivos de la citada legislación.

CAPITULO 3.- REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo. 22º.- Régimen general de desarrollo y ejecución

El desarrollo y ejecución del Plan Parcial del Sector AI16. Ugartebetxi SR-1se ajustará a lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, en el Plan General de Ordenación Urbana de Amurrio, y en este documento.

El sector de suelo urbanizable sectorizado comprende una unidad de ejecución y el sistema de actuación urbanística es por concertación.

Artículo. 23º.- Determinación del régimen de edificación. Programa de Actuación Urbanizadora.

El Programa de Actuación Urbanizadora regulará y organizará, en su caso por fases, el desarrollo y la ejecución del desarrollo de este Plan Parcial conforme determina la Sección Octava del Título V de la ley 2/2006 del suelo y urbanismo.

Así, el programa de actuación urbanizadora podrá establecer la delimitación de unidades de ejecución, modificando la establecida en este Plan Parcial, la delimitación de fases para la ejecución de la urbanización con la condición de definirse en un único proyecto de urbanización y, el sistema de actuación.

La solicitud de tramitación se formalizará en el registro municipal acompañado como mínimo, garantía del 1% del coste estimado por el programa para la urbanización del ámbito.

CAPITULO 3.1- REGIMEN DE EJECUCION DE PROGRAMAS DE ACTUACION. SISTEMA DE CONCERTACION

Artículo. 24º.- Concepto

El sistema de concertación es el sistema de actuación urbanística en la que la gestión y ejecución de una Unidad de Actuación se realiza por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

Artículo. 25º.- Convenio

La actuación por el sistema de concertación requiere en todo caso la firma de un convenio en el que más del 50% de la propiedad del suelo, como mínimo, asuma los siguientes compromisos:

- a) Constituirse en junta de concertación
- b) Formular a través de la citada junta el documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación.
- c) Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la ley, el planeamiento o el propio convenio.
- d) Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la unidad por la ley, el planeamiento o el propio convenio.

El contenido concreto del convenio será establecido por el ayuntamiento, junto con el programa, a propuesta de los interesados o de la propia administración municipal.

Los compromisos asumidos por los propietarios ante la Administración serán garantizados por los firmantes del convenio mediante la formalización y entrega de aval del 7% de la cuantía de las cargas de urbanización.

En todo caso, el convenio firmado se registrará, en lo no dispuesto expresamente en este artículo, por lo dispuesto la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo en materia de convenios urbanísticos.

CAPITULO 4.- CONDICIONES DE LOS INSTRUMENTOS URBANISTICOS QUE DESARROLLAN EL PLAN PARCIAL

Artículo. 26º.- Enumeración de los instrumentos urbanísticos para la ejecución del Plan Parcial.

La ejecución de las previsiones del Plan Parcial se llevará a cabo a través de los siguientes instrumentos urbanísticos:

- Proyectos de Reparcelación.
- Estudios de Detalle.
- Proyectos de Urbanización
- Condiciones de los solares (Proyectos de edificación)

CAPITULO 4.1.- CONDICIONES PARA EL PROYECTO DE REPARCELACION

Artículo. 27º.- Condiciones mínimas de las parcelas

Se establece las siguientes superficies mínimas de las parcelas resultantes:

- En parcelas de vivienda unifamiliar aislada (R1a) y vivienda bifamiliar aislada (R1b): 450m²
- En parcelas de vivienda familiar aislada (R1c), vivienda unifamiliar agrupada en hilera (R1d) 500m²
- En parcelas de vivienda colectiva (R1e): 600m²
(Esta tipología, exclusivamente para las viviendas de protección oficial (VPO)).

Frentes mínimos de parcela a viario público: mínimo 8 metros

El Proyecto de reparcelación se desarrollará en la documentación y condiciones que establece el artículo 42 y siguientes de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Dentro del sector del plan parcial se podrán agrupar parcelas y también segregar cumpliendo los límites establecidos para la parcela mínima edificable, y respetando el frente mínimo de parcela a viario público, a partir de la ordenación realizada en el presente documento, bien en el proyecto de reparcelación, o mediante estudios de detalle.

Artículo. 28º.- Distribución de edificabilidad sobre rasante y bajo rasante

El proyecto de reparcelación podrá redistribuir la edificabilidad sobre rasante y bajo rasante recogida en los cuadros de ordenación pormenorizada detallada en los documentos del plan parcial, respetando los estándares establecidos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, con la finalidad de reducir los proindivisos en las parcelas resultantes, y resolver compensaciones económicas por diferencias de adjudicación. También, los titulares podrán adoptar por unanimidad el criterio establecido, o bien, por criterios debidamente justificados en base a los principios generales del urbanismo que determina la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo en su artículo 3.

Artículo. 29º.- Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

En el proyecto de reparcelación, conforme al artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, redactado por la disposición final quinta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, al Ayuntamiento de Amurrio se le adjudicará el 15% de aprovechamiento del sector, en parcela edificable urbanizada, libre de cargas de urbanización.

Artículo. 30º.- Transferencia de edificabilidad residencial correspondiente a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública

De acuerdo a lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, artículo 80.3, al Sector le corresponde calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar el 75% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial.

Ahora bien, dado que la edificabilidad del sector se estableció en 6.598,00m²(t), y la edificabilidad existente en 1.525,00m²(t), el incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial se establece en 5.073,00m²(t) (6.598m²(t) – 1.525m²(t)).

Por lo que, al Sector le corresponde calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública 3.804,75m²(t) (5.073 m²(t) x 75%).

El sector desarrolla en su propio ámbito el 25% de la exigencia, que asciende a 1.268,25 m²(t) (5.073m²(t) x 25%).

Y el 50% restante que corresponde con 2.536,50m²(t) (5.073m²(t) x 50%), se sometió al proceso de transferencia.

En el proceso de transferencia se cumplió con lo establecido en el artículo 14 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

La transferencia de edificabilidad residencial correspondiente a vivienda de protección oficial ha sido informada favorablemente por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, mediante acuerdo, en la Sesión 5/2014, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Álava, celebrada el día 23 de julio.

La transferencia del 50% del incremento de la edificabilidad residencial correspondiente a vivienda de protección oficial del sector AI16. Ugartebetxi SR-1, se plantea en el ámbito de **“AI.18 Aintzinako Ikastola”**, conforme con el apartado 2. “Régimen urbanístico estructural” numeral 2.3 “Calificación global” numeral 3. “régimen de promoción residencial” de la ficha del sector “AI16. Ugartebetxi SR-1”, del PGOU.

CAPITULO 4.2.- CONDICIONES PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE**Artículo. 31º.- Concepto**

Los estudios de detalle son los instrumentos mediante los cuales es posible establecer o adaptar alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes de la edificación. Están regulados por la Ley del Suelo, por las previsiones del Plan Parcial y por el Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo. 32º.- Estudios de Detalle Admisibles

Se admitirán aquellos Estudios de Detalle que tengan por objeto la ordenación de volumen de edificación para la posible variación de la ordenación de las parcelas establecidas en el presente documento, al objeto de modificar la tipología de familiar a bifamiliar o unifamiliar o agrupada, o bien, de bifamiliar a agrupada o unifamiliar o familiar, cumpliendo los límites establecidos para la parcela mínima edificable, y respetando el frente mínimo de parcela a viario público

Así mismo, se admite el estudio de detalle para crear espacios privados comunes.

CAPITULO 4.3.- CONDICIONES PARA EL PROYECTO DE URBANIZACION**Artículo. 33º.- Concepto**

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras de urbanización, redactados con precisión suficiente para poder ser ejecutados.

Para la elaboración y ejecución del Proyecto de Urbanización, se estará a lo dispuesto en el artículo 194 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo. 34º.- Ámbito del proyecto de urbanización

Para la ejecución material de las previsiones del Plan Parcial se redactará un proyecto de urbanización que será único y abarcará la totalidad del sector.

No obstante, la ejecución del proyecto de urbanización podrá resolverse por fases de urbanización completas, entendiéndose por tales las susceptibles de ser entregadas al uso general o servicio correspondiente y que puedan ser

utilizadas de manera autónoma e independiente, para lo cual, deberán ceñirse a lo establecido en el programa de actuación urbanizadora (PAU), tanto para el caso de la delimitación de Unidades de Ejecución, o bien, a la delimitación de fases de urbanización.

Artículo. 35º.- Determinaciones del Proyecto de Urbanización

- 1.- Además de su condición para la ejecución de las obras, el proyecto de urbanización tiene como finalidad el establecimiento de la solución alternativa a la previa sustitución del puente Landako, que ha de ser validada por URA - Agencia Vasca del Agua y la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, previa presentación del estudio hidráulico al efecto, que formara parte como documento adjunto del presente plan parcial, y de modo, que **la ejecución de las obras de urbanización del Sector "AI16 Ugartebetxi SR-1" no quede supeditado a la previa sustitución del puente en la calle Landako.**

A estos efectos, en el orden de ejecución de las obras de urbanización, se establece como prioridad la ejecución de la demolición de dos edificios situados próximos al río y a continuación de la Casa Molino (Molino Kerejeta), tanto adosada como cercana al mismo.

- 2.- El proyecto de urbanización resolverá las obras de urbanización de ejecución de los sistemas viarios y peatonales y de los sistemas de espacios libres y zonas verdes de uso y dominio público.
- 3.- Las obras de urbanización interior que afecten a las parcelas edificables se ejecutarán como parte de las obras de edificación, para lo cual los proyectos correspondientes incluirán las especificaciones precisas para su ejecución.
- 4.- Los proyectos de urbanización podrán reajustar las alineaciones y rasantes de ordenación del sistema local de espacios libres y vialidad, con la limitación de una variación por elevación o descenso de 80 cm, siempre que se justifiquen de forma fundada dichos ajustes ante el Ayuntamiento y obtenga la aprobación, además de la autorización sectorial.
- 5.- Los trazados indicados en los Planos de Proyecto del Plan Parcial de los esquemas de redes de los distintos servicios de infraestructuras tienen carácter meramente indicativo, por lo que, la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través del proyecto de urbanización.

- 6.- Las secciones de los viales y el diseño general de la ordenación, o en su caso lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), son vinculantes para el proyecto de urbanización que la desarrollen.
- 7.- El proyecto de urbanización contemplara actuaciones en la pasarela de "Ugartebetxi" sobre el rio Nervión, que consistirá: en la sustitución de la barandilla por una que reúna condiciones de accesibilidad, y también condiciones hidráulicas conforme establezca URA – Agencia Vasca del Agua y la Confederación Hidrográfica del Cantábrico. Además, incluirá la aplicación de una nueva capa de pintura a todos sus elementos.
- 8.- El Proyecto de Urbanización se ajustará a las determinaciones establecidas en la vigente Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, al Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, y, la orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados; o las normas que en el futuro las deroguen o sustituyan, justificando su efectivo cumplimiento.

CAPITULO 4.4.- ORDENANZAS DE URBANIZACION

Artículo. 36º.- Objeto de los proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización integral de todas las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo urbano en ejecución de lo determinado por el planeamiento que desarrolla.

Artículo. 37º.- Condiciones técnicas comunes a todas las obras de urbanización

Las obras de urbanización se adaptarán a la normativa sectorial vigente de obligado cumplimiento, así como a la propia de las empresas suministradoras de cada servicio y que no contravengan las determinaciones de la normativa urbanística y, a las establecidas con carácter general por los servicios técnicos municipales correspondientes.

Además, se adaptarán a las ordenanzas de Urbanización del Ayuntamiento de Amurrio.

Artículo. 38º.- Zonas verdes y Espacios libre

Para el tratamiento de los espacios libres se tendrán en cuenta los siguientes extremos:

- La intervención en la zona verde ligada al cauce del río comprenderá la recuperación de los márgenes y de la vegetación propia de ribera.
- El espacio de zona verde se tratará con predominio de césped y arbolado pero adaptado a su utilización como lugar de ocio o descanso por lo que la senda paralela al río dispondrá de una anchura de 2 a 3,5m.

En su diseño se tendrán en cuenta las siguientes condiciones de seguridad:

- En el diseño de parques y jardines se limitará la altura de los setos al objeto de no impedir la visibilidad ni servir como zonas de acecho.
- En el diseño se evitará disponer de macizos arbolados en las proximidades de los itinerarios peatonales que impidan el paso de unas zonas a otras.

Artículo. 39º.- Condiciones de la red viaria

- 1.- Con relación a su diseño son vinculantes las siguientes determinaciones:

- La anchura de los viales o separación entre las alineaciones propuestas por el Plan parcial.
- En materia de accesibilidad será de aplicación el anejo II del Decreto 68/2000, de 11 de abril, sobre condiciones técnicas de accesibilidad en el entorno urbano accesibilidad de las vías y de los espacios públicos, y la orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

2.- Condiciones técnicas de la red viaria

- Previamente a la ejecución de las obras propiamente dichas, se procederá a la retirada y acopio de la capa superior de tierra vegetal, de todas las zonas ocupadas por la red viaria u otras áreas a pavimentar, para su aprovechamiento futuro en zonas verdes y jardinería.
- Las aceras, sendas y espacios peatonales a pavimentar irán asentadas sobre superficies debidamente preparadas, con explanada mejorada y llevarán pavimento duro (baldosa o similar).
- Podrá alojarse bajo o sobre rasante aquellas construcciones necesarias para el correcto funcionamiento de las redes urbanas locales o generales, y su volumen no será computable a efectos de aprovechamiento urbanístico.
- Se utilizarán diferentes materiales o texturas para la diferenciación de la calzada y las aceras

3.- Firmes y Pavimentos

- Los firmes deberán ser rígidos, tanto en vías rodadas como peatonales.
- El diseño de las calzadas para tráfico rodado se efectuará según la legislación sectorial y normativa técnica aplicable en materia de carreteras.
- Los pavimentos discontinuos (de losetas, baldosas, adoquines, etc.) deberán estar perfectamente rejuntados a base de mortero o similar.
- En general, en todo lo relacionado con las calidades de los materiales a emplear, así como con las especificaciones de ejecución será de aplicación el PG-3.

4.- Aparcamientos

- Las vías y espacios públicos dispondrán de una dotación mínima de aparcamientos para vehículos en número no menor a lo dispuesto por la legislación urbanística aplicable.
- Los aparcamientos tendrán las siguientes dimensiones:

- Aparcamientos en línea, en bandas con anchura mínima de 2,10 m. A efectos de contabilizar el número de plazas, se considerará una plaza cada 4,50 m.
- Aparcamientos en batería: 2,30x4,80 m.
- Aparcamientos para personas con movilidad reducida, en número y dimensiones establecidas por la normativa técnica aplicable.

5.- Bordillos

El bordillo estará enrasado con la calzada la acera.

6.- Supresión de barreras urbanísticas

- Los recorridos peatonales se diseñarán y ejecutarán cumpliendo las determinaciones de la normativa de accesibilidad universal.
- El diseño de las aceras y paseos peatones y otros modos alternativos de movilidad deberán contemplar las condiciones de accesibilidad para el mantenimiento de las instalaciones de alumbrado, saneamiento, limpieza urbana, jardinería, mobiliario urbano, etc.

7.- Recogida de aguas

- La red de recogida de aguas se diseñará con el objetivo de evitar malos olores en los espacios públicos y con los criterios de mínima resistencia hidrodinámica al caudal de avenida, facilitando su flujo y drenaje, en las condiciones establecidas por la legislación sectorial.
- La dotación de elementos de recogida, cálculo y diseño, de efectuará de acuerdo con la legislación aplicable en la materia.
- Se evitará que se acumule agua en las zonas pavimentadas y en cualquier caso se dotará a la urbanización de las siguientes pendientes mínimas.
 - Pendiente transversal mínima en aceras: 1%.
 - Pendiente transversal mínima en calzadas: 1,5%.
 - Pendiente mínima en peldaños de escalinatas: 0,5%.
- Las aceras se ejecutarán a una única agua, vertiendo hacia calzada, para los paseos peatonales se admitirá doble pendiente.
- Bajo la zona verde emplazados en el vial "eje 6", al Este del Sector, se ejecutará un sistema urbano de drenaje sostenible, comportándose esta zona como área de infiltración de las aguas de escorrentía de dicho vial.
- Para evitar vertidos de sólidos y flotantes al colector de aguas pluviales, cada sumidero se conectará a una arqueta arenero que acometerá al correspondiente pozo de registro, o bien, otro sistema que resuelva la retención de dichos vertidos.

Artículo. 40º.- Condiciones técnicas red de abastecimiento de agua, bocas de riego y bocas de incendio.**1.- Condiciones de trazado de la red**

- Las redes y las acometidas serán proyectadas y realizadas conforme a los criterios técnicos las ordenanzas municipales, a la legislación técnica aplicable y los establecidos por el Consorcio de aguas de Alaba/Urbide Arabako UR Partzuergoa.
- La red de distribución será soterrada, se diseñará siguiendo el trazado viario, caminos existentes o espacios públicos no edificables, procurando tramos lo más rectos posible, y preferentemente bajo aceras peatonales, salvo que las calles tengan un trazado muy irregular.
- Se admitirá el trazado de la red de distribución mallada o ramificada, siendo la mallada la más aconsejable.
- La red quedara dividida en tramos mediante llaves de paso, de manera que, en caso necesario, cualquiera de ellos pueda quedar en fuera de servicio, sin afectar el suministro al resto de tramos.
- Se colocarán las llaves de paso necesaria para poder aislar tramos, teniendo en cuenta la ordenación del sector.
- En las uniones entre distribuciones se colocará una llave de paso en las de menor diámetro.
- Las llaves de paso irán colocadas en arquetas preferiblemente de hormigón, reforzando la tubería con dados de hormigón según la NTE-IFA.
- La red de abastecimiento ira conectada a una red de desagüe conectado a la red de pluviales, y se colocarán las llaves de paso necesarias para que cualquier sector pueda ser vaciado en su totalidad, además, en la conducción de desagüe se colocará una llave de retención para evitar succiones.
- Las tapas de acometidas de la red de abastecimiento contarán con la serigrafía de descripción de la red dejando a criterio de los Técnicos Municipales la inserción de otro elemento o texto. También tendrán la capacidad de resistencia portante adecuada al espacio donde se ubique.

2.- Conducción:

- La tubería que se emplee será de fundición, timbrada a las presiones que fije la Memoria de Cálculo. Su diámetro interior no será en ningún caso, inferior a 80 milímetros. Se admitirán, también, tuberías de Polietileno de alta o baja densidad.
- En caso de coincidencia de tubería de agua potable y de saneamiento, las de agua potable discurrirán en un plano superior a las de saneamiento, e irán separadas tangencialmente 60 cm.

- La distancia de la generatriz superior del tubo a la superficie en zonas de tráfico será igual o superior a 100 cm, en zonas sin tráfico igual o superior a 60 cm.
- Se colocarán tapones en los extremos ciegos de la red. Serán piezas especiales del mismo material que la conducción, y se protegerán con dados de hormigón de 40 cm de lado.
- En los puntos bajos de cada sector se colocará una llave de paso con desagüe para cortar el paso del agua y vaciar el sector, colocada en arqueta preferiblemente de hormigón, y reforzando la tubería con dados de hormigón según la NTE-IFA. Estas válvulas también se colocarán en los extremos de distribuidores ciegos cuando no tengan conectada ninguna boca de riego, para evitar largos periodos de retención de agua.
- Se colocarán ventosas en los puntos altos de la red para dar salida al aire acumulado en el interior de las conducciones.
- Las velocidades de agua admisibles para conducciones por gravedad, será de 2.5 m/s, para impulsiones por aspiración hasta 2.0 m/s, para impulsiones por elevación hasta 1.0 m/s, para la red de distribución en poblaciones hasta 1.5 m/s. En consecuencia, se recomienda que la velocidad media de transporte del agua en redes esté entre 0.5 y 1.5 m/s.
- Las piezas especiales serán siempre de fundición, las uniones serán mediante junta "Gibault". Con fundición la unión será de enchufe y cordón con junta de goma.
- Antes de la recepción de la red de abastecimiento por parte del ayuntamiento, será preceptivo la realización de aquellos ensayos y pruebas (prueba de presión, estanqueidad, etc.) que se consideren convenientes para comprobar la perfecta ejecución y funcionamiento de la red.

3.- Condiciones de caudal y presión

- La red de suministro de agua potable además de tener en cuenta las condiciones de caudal y presión suficientes para satisfacer los requisitos básicos de las viviendas y los equipamientos comunitarios y privados, tendrá en cuenta los requisitos necesarios para riego y abastecimiento contra incendios.
- La presión estática en cualquier punto de la red de distribución, no será superior a 60m de columna de agua.

4.- Bocas de riego

- Se dispondrá de bocas de riego, del modelo adoptado por el ayuntamiento, a distancia idónea, máximo 40 metros entre ellas para garantizar el servicio para riego y limpieza de todas las zonas verdes y áreas peatonales de la totalidad del sector.

- La dotación mínima a considerar al efecto, será de 15m³ por hectárea y día.

5.- Bocas de incendio

- Se colocarán hidrantes del tipo subterráneos en arquetas, del tipo 80 mm de diámetro, con una salida de 70 mm y dos de 45mm. Estarán preparados para resistir heladas y acciones mecánicas cuando sean necesarias.
- La separación máxima entre hidrantes será de 200 metros en zonas edificables.
- Se situarán en lugares de fácil acceso, a ser posible en intercepción de calles con fácil acceso rodado.
- Los hidrantes estarán conectados a la red mediante una conducción por cada boca, provista de llave de paso en su comienzo
- La red deberá estar alimentada de modo que, bajo la hipótesis de puesta en servicio de dos hidrantes próximos a cualquier posible incendio, el caudal en cada uno de ellos sea, como mínimo, de 500 l/min para hidrantes de 80mm.

6.- Consumos mínimos

- Los proyectos de urbanización y de obra incluirán los supuestos de dotación, conforme a las ordenanzas municipales, a la legislación técnica aplicable y los criterios establecidos por el Consorcio de aguas de Alaba/Urbide Arabako UR Partzuergoa.

7.- Acometidas.

- Las acometidas de las viviendas y los equipamientos comunitario y privado a las redes, se componen de los siguientes elementos:
 - Punto de entronque con la red municipal. Su mantenimiento corresponde al Ayuntamiento.
 - Punto de entronque con la vivienda y los equipamientos comunitario y privado. Su mantenimiento corresponde al titular de la finca u edificio.
 - Conducción entre ambos puntos que discurra por suelo de dominio público, su mantenimiento corresponde al Ayuntamiento.
 - Arqueta de acometida que contendrá la "llave de toma" e indicará el comienzo de la acometida, se ejecutará conforme a los establecido en la normativa. La llave de toma de compuerta, se conectará a la conducción general con la pieza de conexión correspondiente a los tipos de tuberías empleadas.

8.- Zanjas y ejecución de la conducción:

- La zanja para la tubería de distribución, de fundición dúctil de diámetro 100 mm, será de base ≥ 60 cm y 110 cm de profundidad.

Rellena con una cama de arena de 15 cm de espesor para asiento de la tubería, el resto estará relleno con tierra procedente de la excavación sin áridos mayores de 4 cm, en tongadas de 20 cm y apisonada con una densidad del 95% próctor Normal.

- En cruces de calzada la apertura de la zanja será en forma trapezoidal, de base superior 120 cm y base inferior 70 cm y 95 cm de altura. Rellena con la cama de arena de 15 cm de espesor para asiento de la tubería, relleno posterior de tierra, y remate superior con una solera de hormigón de resistencia característica 15 N/mm² y 30 cm de espesor.
- La colocación de tubería reforzada en el paso de calzadas rodadas, será preceptiva en todos los casos.
- Se efectuará en las mismas condiciones que la conducción normal, pero llevará un refuerzo superior de 30 centímetros de hormigón en masa de resistencia característica 100 kg/cm² vertido sobre el relleno de la zanja, siendo éste, no inferior a 50 centímetros, medido sobre la arista superior de la conducción.
- Se ejecutará el refuerzo con un elemento intermedio abovedado que impida la unión del hormigón vertido en el refuerzo con la tubería.

Artículo. 41º.- Condiciones técnicas de la red de aguas residuales y pluviales

1.- Condiciones generales de diseño

- Las redes serán proyectadas y realizadas conforme a los criterios técnicos de las ordenanzas municipales, la legislación técnica aplicable, y los establecidos por el Consorcio de aguas de Alaba/Urbide Arabako UR Partzuergoa.
- La red de saneamiento será subterránea, y de tipo separativo entre aguas residuales y de aguas pluviales.
- La red se diseñará fijando unos criterios básicos de partida que son:
 - Garantizar una evacuación adecuada para las condiciones previstas.
 - Evacuar eficazmente los distintos tipos de aguas,
 - Garantizar la impermeabilidad de los distintos componentes de la red, que evite la posibilidad de fugas, especialmente por las juntas o uniones, la hermeticidad o estanqueidad de la red evitará la contaminación del terreno y de las aguas freáticas.
 - Evacuación rápida sin estancamientos de las aguas usadas en el tiempo más corto posible, y que sea compatible con la velocidad máxima aceptable.
 - Evacuación capaz de impedir, con un cierto grado de seguridad, la inundación de la red y el consiguiente retroceso.

- La accesibilidad a las distintas partes de la red, permitiendo una adecuada limpieza de todos sus elementos, así como posibilitar las reparaciones o reposiciones que fuesen necesarias.
- En la red de aguas pluviales, se debe asegurar que éstas reciban únicamente las aguas procedentes de lluvia, riego, deshielo y desagüe de la red de abastecimiento.
- La red de fecales se calculará para un caudal igual al que pueda suministrar la red de agua potable.
- La red de pluviales para superficies inferiores a 10 Has. se dimensionará según las precipitaciones máximas señaladas por el Servicio de Meteorología Nacional para un periodo de retorno de 100 años.

2.- Condiciones técnicas generales

- Se justificarán los caudales de diseño a emplear en el cálculo, el dimensionamiento hidráulico de las conducciones y el diseño estructural de los conductos. Así mismo, se incluirán planos con el trazado en planta y los perfiles longitudinales de la solución propuesta y planos de detalle de los elementos incluidos en la instalación
- La red discurrirá enterrada en toda su longitud, preferiblemente bajo la calzada. Debe seguirse un trazado regular formado por alineaciones lo más rectas posibles y ángulos abiertos. Las conducciones se diseñarán siguiendo las vías urbanas de primer orden, así como el resto de la red que coincidirá con el trazado viario o espacios públicos no edificables, siendo los tramos lo más regulares posibles.
- En situaciones que por la orografía resulten imposible que la red discorra por las vías públicas, las conducciones se realizarán por el interior de las parcelas, situándose en la franja no edificable paralela al lindero de la parcela, de este modo se constituirá una franja de terreno de servidumbre permanente de paso de canalización enterrada para dicha instalación.
- Las acometidas se realizarán siempre a pozos.
- La red se diseñará de modo que evite la sedimentación de los materiales evacuados dándole una pendiente que asegure que la velocidad del efluente no sea inferior a 0.3 m/seg. para un caudal décima parte del de la sección llena, no siendo nunca inferior al 1%.
- Se dispondrán cámaras de descarga para evitar la sedimentación allá donde fuera necesario.
- Las conducciones tendrán en todo caso las siguientes secciones mínimas interiores, desde el pozo de registro a la red 30cm, el colector de la calle 30 cm, y el colector general 40cm.
- Las tapas de acometidas de la red de saneamiento contarán con la serigrafía de descripción de la red (pluviales o fecales) dejando a criterio de los Técnicos Municipales la inserción de otro u otros

elementos o textos, y tendrán la resistencia portante adecuada al espacio donde se ubique.

- Antes de la recepción de la red de saneamiento por parte del Ayuntamiento, será obligatorio entregar a los Técnicos Municipales informe y video de inspección con cámara TV. de los tramos ejecutados, según las indicaciones dadas por éstos últimos.
- Antes de la recepción de la red de saneamiento por parte del Ayuntamiento, éste podrá ordenar la realización de aquellos ensayos y pruebas que considere conveniente para comprobar la perfecta ejecución de las mismas.
- La responsabilidad del mantenimiento de la conducción entre los puntos de entronque será municipal en los casos que discurra por suelo de dominio público,
- La responsabilidad del mantenimiento de las canalizaciones que discurran por suelo de titularidad privada, por franjas de terreno constituidas como servidumbres permanentes, cuyo servicio sea para las mismas fincas por las que discurre, serán por cuenta de los propietarios de estas fincas.

3.- Conductos:

- En las conducciones del saneamiento se utilizará cualquier material aprobado por la normativa vigente en ese momento. Entre ellos se aconseja la utilización de tubo de P.V.C. no plastificado sanitario, según UNE 53332, color teja clase 41, serie 5, de sección circular.
- Se cumplirá con el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tubería de saneamiento de poblaciones del MOPU.
- Cuando la generatriz superior del conducto esté a menos de 1.20m de profundidad respecto a las aceras o de 2.50m respecto a la calzada se deberá reforzar la canalización con hormigón.
- Las tuberías estarán preparadas para juntas a enchufe y cordón, las uniones se realizarán preferentemente con juntas elásticas y el empleo de anillos de goma.
- El acabado interior de todos los elementos de control de la red de saneamiento, será raseo con mortero de cemento Portland 350 y arena caliza 1/3 con bruñido final y ángulos redondeados, previa ejecución de la meseta inferior.

4.- Zanjas:

- La zanja deberá tener una anchura nunca inferior a 70 cm, siempre dejando 20 cm a cada lado de las paredes de la zanja para facilitar la colocación de la tubería. Los taludes de dichas zanjas deberán de tener un ángulo suficiente para que no se produzcan desprendimientos.

- En caso, de que fuera necesario realizar zanjas a una altura mayor, se apuntalarán con tablestacas dichos taludes para evitar desprendimientos.
- La conducción quedará colocada a una separación mínima de 3.00 metros del arbolado más cercano, teniendo en cuenta las raíces según el tipo de árbol. O bien, deberá estar protegida frente al deterioro que producen las raíces del arbolado.
- Todas las zanjas llevarán una solera de hormigón H-20 y dosificación de 250 kg. de cemento por metro cúbico de 15 cm. de espesor como mínimo, de forma que la tubería descansa en ella uniformemente. Si el terreno es rocoso, esta base será de 20 cm. El fondo de la zanja debe estar correctamente nivelado y eliminarse piedras y objetos duros. No se dejará el fondo de la zanja más de 48 horas sin efectuar el hormigonado definitivo de la solera de hormigón de apoyo de las tuberías.
- Se rellenará con tierra exenta de áridos mayores de 8 cm compactado al el 95% del ensayo próctor hasta 15 cm por encima de la generatriz superior de la conducción, para acabar con relleno de tierra procedente de la excavación compactado al 95% del ensayo próctor.

5.- Pozos

- Se colocarán pozos de registro preferiblemente circulares en las acometidas de la red de alcantarillado, encuentro de conductos, cambios de pendiente, cambios de sección, y cambios de dirección. Independientemente de estas circunstancias la separación máxima entre pozos nunca será mayor de 50 metros.
- En cambios de cota superiores a 80 centímetros se colocarán pozos de resalto. Se podrá optar por cualquier tipo de pozo aprobado por la normativa vigente, ya sea prefabricado o construido en obra, de hormigón o ladrillo. Se aconseja la utilización de pozos prefabricados de hormigón, formados por anillos con junta estanca.
- En la cabecera de la red residual, y adosado al primer pozo, se colocará una cámara de descarga. Se utilizará para realizar limpiezas periódicas en la red, dispondrá de acometida de agua de 2 pulgadas y tendrá entre 300 y 600 litros de capacidad.

6.- Sumideros

- Se colocarán sumideros para la recogida de aguas procedentes de lluvia y riego, sin que la superficie de recogida exceda de 600 m² ni la separación entre ellos exceda de 50 metros.
- Para evitar vertidos de sólidos y flotantes al colector de aguas pluviales, cada sumidero se conectará a una arqueta arenero que acometerá al correspondiente pozo de registro, o sistema similar que resuelve este objetivo.

- Se podrá optar por cualquier tipo de sumidero aprobado por la normativa vigente, en fábrica de ladrillo, hormigón, prefabricado de hormigón, de fundición de P.V.C., etc.
- Dispondrán de cierre hidráulico que impida la salida de olores y se introduzcan en la red cuerpos flotantes. Podrán colocarse tanto los verticales en el bordillo, como los horizontales en la rigola. Las rejas serán de fundición gris o dúctil con las características especificadas en las tapas de registro y sección suficiente para las acciones que deban resistir, (tráfico ligero, intenso, peatonal).

7.- Cámaras de descarga

- Elemento situado en la cabecera de la red residual y adosado al primer pozo de registro, que sirve para realizar limpiezas periódicas en la red, sobre todo en los tramos finales en épocas de ausencias de lluvias. Se ubicarán en los tramos extremos. Se realizará con capacidad suficiente para asegurar una circulación de limpieza durante un tiempo superior a dos minutos. Se dispondrá una acometida de agua de 2 pulgadas de diámetro y depósitos de 300 a 600 litros de capacidad.

8.- Acometida a la red de saneamiento.

- La acometida a la red de saneamiento de cada parcela se hará a pozo de registro general.

Artículo. 42º.- Depuración de aguas residuales

- Se destinará una parcela privada para albergar la infraestructura provisional de depuración de aguas residuales del sector y, se configurará como una parcela privativa con destino a Infraestructuras. Además, su capacidad también deberá calcularse para recoger los vertidos de las canalizaciones de aguas residuales existentes que crucen actualmente el sector. Dicha parcela, con el objeto de que pueda resolverse adecuadamente la instalación se dotará de una edificabilidad sobre rasante no computable urbanísticamente de 12m²(t), igualmente de carácter provisional, a los efectos de albergar aquellos elementos que requieran situarse sobre rasante, y necesiten estar cubiertos para garantizar la seguridad de los mismos y, en su caso, para confinar aquellos elementos de del sistema que puedan originar la propagación aérea de posibles olores de carácter desagradable.
- Para la depuración de las aguas fecales del sector se diseñará en el Proyecto de Urbanización la instalación de una Estación Depuradora según los criterios que establezca la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, y que cumpla con la normativa actual española, correspondiente al Reglamento Público Hidráulico, Real Decreto

849/1986, (Tabla III) y la normativa actual de vertido Real Decreto 606/2003 que modifica la Ley de Aguas, así como la normativa europea, directiva consejo 91/271/CEE.

- La solución del sistema de depuración de las aguas residuales del sector, será de carácter provisional, así, esta solución transitoria tendrá una duración condicionada con la entrada en funcionamiento de la red prevista en el proyecto de colectores para el saneamiento de la Cuenca Alta del Rio Nervión, así como la estación depuradora de aguas residuales de Markijana, actualmente en fase de ejecución, momento en el cual, la red de saneamiento del sector podrá conectarse a dicha red general, o bien, deberá conectarse conforme establezca el órgano competente. De este modo, esta instalación que quedará fuera de servicio, y en su caso será retirada. Este proceso se detalla en un artículo específico de estas ordenanzas de urbanización.
- Hasta ese momento, el vertido de la depuradora se realizará al colector municipal que discurre por Landako Kalea, mediante la ejecución de un colector que discurrirá bajo el paseo peatonal, emplazado en la AC19. Artzubiaga (Antigua B4), paralela al cauce del rio Nervión situada a una separación mayor de cinco metros.
- Así mismo, para la casa molino (equipamiento privado) se requiere la ejecución de una depuradora individual que de servicio solamente a este edificio, dada que la localización de esta imposibilita la conexión de vertido por gravedad a la depuradora del sector, debido a la diferencia de cotas que existen entre ambas ubicaciones. La evacuación de la depuradora será mediante un equipo de bombeo y ramal de canalización a conectar con el colector de evacuación del sector.

Artículo. 43º.- Condiciones técnicas de la red de alumbrado publico

1.- Condiciones generales de diseño.

- Han de respetarse todas las prescripciones técnicas del Reglamento Electrotécnico de Baja tensión aprobado por Decreto 842/2002 de 2 de agosto, así como su Instrucción Técnica Complementaria ITC-BT-09. Así, las normas más directamente relacionadas con el alumbrado público han de ser escrupulosamente respetadas en el cálculo y diseño de la Red de Alumbrado Público.
- Los valores en servicio de los niveles luminosos se reducirán a los valores mínimos señalados en el RD1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en las instalaciones de alumbrado exterior o disposición que lo modifique.
- Las vías y espacios públicos dispondrán de alumbrado público en las condiciones establecidas por la legislación sectorial aplicable.

- La red discurrirá enterrada en toda su longitud, preferiblemente bajo las aceras exceptuando los cruces de calzada necesarios.

2.- Conducción y arquetas del alumbrado

- Para la alimentación de los puntos de luz del alumbrado público. Su tendido se realizará siguiendo la línea de aceras o en las medianas de separación de la calzada, debajo de aquellas a una profundidad 60 centímetros bajo aceras o pasos peatonales. Bajo la calzada la profundidad será de 80 centímetros.
- Las canalizaciones se ajustarán bajo tubo protector de 110 milímetros, colocado sobre cama de arena fina y protegido por el mismo material hasta 10 centímetros encima de su generatriz, con posterior relleno de material sobrante de la excavación, en el caso de tendido por aceras. En los cruces de calzadas rodadas, la entubación será con triple tubo, apoyado en una cama de hormigón de 8 centímetros, y reforzado con hormigón hasta la base del pavimento.
- De coexistir el tendido subterráneo de la red de alumbrado público y de red de energía eléctrica, el relleno entre ambos conductos se realizará con arena de playa, discurriendo el de energía eléctrica 20 centímetros por debajo del de alumbrado público.
- En la conexión con la red de distribución pública se colocarán interruptores horarios o fotoeléctricos, y un interruptor manual.
- En el cuadro se protegerá la red de alumbrado público contra sobrecargas o cortocircuitos en el cuadro de distribución con un interruptor general de corte omnipolar.
- El cuadro será de material no inflamable.
- Se colocarán arquetas en los cambios de direcciones, en las derivaciones de las líneas de alumbrado, a pie de cada báculo, en los cruces de calzada una a cada lado, en ningún caso separadas más de 25 metros.

3.- Soportes y Luminarias.

- Los soportes y luminarias se dispondrán en las vías, ya sean calzadas o peatonales, se tenderá a utilizar en la implantación las disposiciones siguientes: unilateral, tresbolillo, bilateral pareada o axial,
- La elección de la disposición a emplear dependerá de diversos factores, como las preexistencias de la red actual, así como la relación entre altura del báculo o columna con el ancho de la calzada y del nivel de iluminación requerido por la vía.
- Tanto los tendidos, como los báculos o columnas de alumbrado, así como los elementos auxiliares, - armarios de mando, etc.-, irán situados en las aceras o zonas de uso y dominio público

- Las luminarias serán de bajo consumo energético y alta eficacia. Dirigirán su haz hacia la superficie a iluminar evitando la contaminación lumínica producida hacia el cielo.
- Los soportes y luminarias serán del tipo designado por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo. 44º.- Condiciones técnicas de la red de energía eléctrica

1.- Condiciones generales de diseño.

- Las instalaciones de la red cumplirán con todos los artículos e Instrucciones Técnicas Complementarias contenidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT) que le sean aplicables.
- La red se proyectará de acuerdo con las normas de la compañía suministradora del servicio Iberdrola S.A., o la empresa que eventualmente pudiera sustituirlo, y en coordinación con los criterios de la ordenación del Plan Parcial y servicios técnicos municipales.
- La red se diseñará con el objeto de establecer las condiciones y garantías que requieran los equipos y materiales destinados a la distribución de energía eléctrica pública para la alimentación, protección y control de los circuitos eléctricos y receptores asociados, conectados a tensiones definidas como bajas en los artículos 3 y 4 del "Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión" vigente, con destino a edificios y/o instalaciones.
- Los equipos y materiales cumplirán, en cuanto a su fabricación y ensayos, con la última edición de UNE publicada por el IRANOR, referente al equipo o material.
- La red discurrirá enterrada por terrenos de dominio público en toda su longitud, preferiblemente bajo las aceras exceptuando los cruces de calzada necesarios.
- En el proyecto de Urbanización se justificará las características constructivas del soterramiento de las líneas aéreas que cruzan el sector, de acuerdo con los criterios de la compañía suministradora, Iberdrola S.A. y los servicios técnicos municipales.
- Las redes de energía eléctrica se diseñarán y construirán de acuerdo con lo que establece la siguiente normativa:
 - Decreto 223 / 2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09
 - Real Decreto 842 / 2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Artículo. 45º.- Condiciones técnicas de otras redes de servicios**1.- Red de telecomunicaciones**

- La obra consistirá en la ejecución del conjunto de canalizaciones de obra civil (tubos, prismas de hormigón, arquetas, pedestales para armarios, etc.) precisos para el posterior alojamiento por parte de las empresas suministradoras del servicio de telecomunicaciones (Telefónica, Euskaltel, etc.) de los cables necesarios para dotar a los usuarios del adecuado servicio de telefonía.
- La red de telecomunicación por cable discurrirá enterrada en toda su longitud, preferiblemente bajo las aceras exceptuando los cruces de calzada necesarios, en todo caso por terrenos de dominio público.
- Los diferentes materiales empleados en la obra civil, así como su cantidad y disposición se ajustarán en el proyecto de urbanización de acuerdo con el Servicio de Proyectos de la Compañía suministradora, y los servicios técnicos municipales.
- Los tubos serán de P.V.C. rígido de diámetros 125 mm, 63 mm, y 40mm
- La elección del tipo de arqueta a construir en un lugar determinado se hará una vez definidas las necesidades funcionales del proyecto y, en consecuencia, los tipos o prismas de canalización que van a acceder a la arqueta y teniendo en cuenta, por otra parte, las utilidades o prestaciones que proporcionan cada tipo de arqueta.
- La arqueta tipo D se utilizará para dar paso (con empalme en su caso) a cables que sigan en la misma dirección o que cambien de dirección en la arqueta. Para dar acceso a un pedestal para armarios de interconexión. Dar paso con cambio de dirección en su caso a acometidas o grupos de ellos. El número de empalmes en la arqueta es de cuatro.
- La arqueta tipo H se utilizará para dar paso a cables que sigan la misma dirección. Curvar cables en el interior de la arqueta con un número máximo de pares. Distribuir acometidas para las parcelas más próximas, y para dar acceso a un pedestal para armario de distribución de acometidas o a un muro o valla.
- La arqueta tipo M se utilizará para distribuir las acometidas a las parcelas más próximas, a la vez que puede dar paso a uno o dos grupos de acometidas para atender, mediante nuevas arquetas tipo M, a sucesivas parcelas. Su función, por tanto, puede quedar cubierta en algunos puntos, por la presencia de una arqueta tipo M.

2.- Red de gas natural

- El Plan Parcial prevé que el Proyecto de Urbanización desarrolle el conjunto de elementos de obra civil (zanjas, arquetas de empalme, etc.) para que la compañía suministradora, disponga la conducción

y accesorios correspondientes para el suministro de gas, y dar un servicio adecuado a los usuarios.

- Fundamentalmente se tratará de resolver las necesidades de consumo del gas.
- Toda la red discurrirá enterrada, ajustándose a la normativa vigente de acuerdo con la compañía suministradora.
- Se realizará bajo la calzada, respetando la distancia a otras redes de infraestructura, y más especialmente con las de agua y electricidad en las cuales los valores de separación adoptados serán superiores a los 20 centímetros reglamentarios.
- Mediante las correspondientes arquetas se sectorizarán las conducciones tanto para el control de las mismas como para su eventual puesta en funcionamiento por fases.
- En todo caso se dispondrán las correspondientes medidas de seguridad activas y pasivas frente a la corrosión.

Artículo. 46º.- Situación jurídica de las redes de servicios suministrados por empresas privadas.

- El diseño, dotación y cálculo de los servicios suministrados por empresas privadas se efectuará según sus propias normas. En el proceso de redacción del programa de actuación urbanizadora y del proyecto de urbanización del sector se tendrá en consideración las indicaciones de sus informes técnicos.
- Corresponderá a las empresas suministradoras el mantenimiento de las redes de servicios.

Artículo. 47º.- Jardinería y arbolado

1.- Plantaciones ornamentales.

- A los efectos de esta ordenanza se denominan plantaciones ornamentales aquellas de crecimiento limitado bien mediante mantenimiento garantizado o podas selectivas.
- En las plantaciones ornamentales que se efectúen, tanto de arbolado como de setos, se impedirá la creación de espacios donde pueda haber personas al acecho.
- Se elegirán especies cuyo mantenimiento y necesidades de riego se reduzcan al mínimo posible.

2.- Arbolado de porte.

- A los efectos de esta ordenanza se denomina como arbolado de porte a aquellos que no requieren mantenimiento destinado a limitar su crecimiento por la proximidad de edificios u otras causas.
- Para la plantación de arbolado de porte se tendrá en cuenta la época adecuada, su crecimiento, la separación entre ellos, el tamaño adecuado de los alcorques, la presencia de vuelos de la

edificación que limiten su crecimiento y la anchura de las aceras en los casos que se implanten en estas.

- Se elegirán preferiblemente especies autóctonas y se cuidará que sus frutos o semillas no causen daños en el mobiliario urbano, pavimento y en las personas y vehículos.

Artículo. 48º.- Mobiliario urbano

1.- Elementos de mobiliario urbano.

- Se entiende por mobiliario urbano la definición expresada en el art. 4.1 del anejo II del D68/2000 de 11 de abril. Normas técnicas de accesibilidad, y como los elementos de mobiliario urbano los señalados al respecto en la citada normativa.
- En su implantación y características además de lo dispuesto en la normativa de accesibilidad se tendrá en cuenta los apartados siguientes.

2.- Criterios medioambientales en la implantación del mobiliario urbano.

- En la implantación del mobiliario urbano se tendrá en cuenta su durabilidad, la utilización en su fabricación de materiales reciclados o valorizables, la utilización de materiales para cuya obtención sea mínimo el gasto energético y su reciclabilidad al fin de su vida útil.
- Se valorará la utilización de materiales obtenidos en la proximidad del entorno geográfico con el fin de evitar gastos innecesarios de transporte.
- No se utilizarán materiales o acabados tóxicos para las personas o el entorno.

3.- Criterios de investigación e innovación en el mobiliario urbano.

- Los proyectos de urbanización o de obras ordinarias procurarán introducir en la elección del mobiliario urbano criterios de investigación e innovación como la dotación de los elementos siguientes:
 - Contenedores de residuos caninos.
 - Compostadores a pequeña escala, etc.

Artículo. 49º.- Condiciones de ejecución, recepción y mantenimiento de la urbanización.

1.- Ejecución de las obras de urbanización y utilización del espacio público.

- Los trabajos temporales, como las obras de construcciones públicas o privadas, no podrán realizarse entre las 22 horas y las 7 horas del día siguiente si producen un incremento sobre el nivel de fondo de los niveles sonoros del interior de propiedades ajenas. Durante el resto de

la jornada los equipos empleados no podrán originar a 1,5 m. de distancia niveles sonoros superiores a los 80 dB (A).

- Se exceptúa de la prohibición de trabajar en horas nocturnas, las obras urgentes por razones de necesidad, peligro, imposibilidad justificada de dejar inconclusa una tarea específica o aquellas que por sus inconvenientes no puedan hacerse de día. El trabajo nocturno deberá ser autorizado determinándose en la autorización los límites sonoros que deberá cumplir.
- Entre las 22 horas y las 7 horas de la mañana siguiente, se prohíben las actividades de carga y descarga de mercancías, manipulación de cajas, contenedores, materiales de construcción y objetos similares, salvo las operaciones de recogida de basuras, limpieza de calles y reparto de víveres.

2.- Acta de replanteo.

- El inicio de las obras de urbanización precisará el replanteo previo de las mismas.
- El replanteo de las obras será efectuado materialmente sobre el terreno por el técnico municipal y el director de la obra, y con base al mismo se levantará, el acta correspondiente.
- El acta recogerá al menos los siguientes aspectos:
 - Fecha del inicio de la obra.
 - Plano delimitando en el mismo, el perímetro de la obra, su superficie, las alineaciones, rasantes y cuantos elementos sean necesarios para comprobar la viabilidad física de la obra.
 - Nombre y titulación de los técnicos intervinientes.

3.- Inspección, recepción y garantía.

- Las obras de urbanización podrán ser revisadas por los servicios técnicos municipales, cuantas veces lo estimen oportuno, dejando constancia de lo siguiente:
 - Comprobación del replanteo.
 - Realización de las pruebas de presión y estanqueidad en la red de agua potable y estanqueidad en la de saneamiento.
 - Comprobación de las capas de firme de los viales.
 - Instalación de alumbrado público.
 - Realización de las obras de ornamento y jardinería.
- La recepción de las obras de urbanización se efectuará según el procedimiento señalado en el art.198 de la Ley 2/2006.
- Una vez recibida la urbanización, tanto el plazo de garantía como las responsabilidades derivadas de la obra ejecutada, se ajustarán a lo establecido en la legislación vigente en materia de contratación.

4.- Recepción municipal de las obras de urbanización

Una vez finalizada la ejecución de las obras de urbanización, la junta de concertación notificará al ayuntamiento, al menos con veinte días de antelación, la fecha, el lugar y la hora prevista para proceder a su entrega o puesta a disposición.

5.- Mantenimiento y conservación de la urbanización.

- Corresponderá a los propietarios el mantenimiento de la urbanización desde la finalización de las obras de urbanización hasta la recepción definitiva municipal en proporción a su cuota de participación de la junta de concertación.
- Corresponderá al Ayuntamiento el mantenimiento de la urbanización en todos los ámbitos de uso y dominio público una vez hecha la recepción definitiva municipal la obra de urbanización ejecutada, con las siguientes excepciones:
 - A las empresas suministradoras de servicios urbanos corresponderá el mantenimiento de las redes de infraestructuras generales que corresponda.
 - A los propietarios privados corresponderá el mantenimiento de las conducciones de los servicios que se encuentren dentro de la parcela privada, en la proporción a la superficie construida, o bien, a las cuotas que determinen.
 - A propietarios de los todos los inmuebles que el sistema de depuración provisional de aguas residuales dé servicio de conexión de vertido, les corresponderá el mantenimiento del sistema desde la recepción definitiva municipal de la urbanización hasta la finalización de su servicio o funcionamiento, en la proporción a la superficie construida, o bien, en las cuotas que determinen.
 - A las entidades colaboradoras o de conservación, la urbanización o partes de la misma establecidas mediante convenio.
- Corresponderá al titular de la Casa Molino el mantenimiento y conservación de las instalaciones de depuración y del sistema de bombeo de aguas residuales.

Artículo. 50º.- Extinción del sistema de depuración provisional e infraestructuras de conexión al colector general del municipio.

El sistema de depuración de aguas residuales del Sector tiene carácter provisional, hasta la entrada en funcionamiento de la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) de Markijana y la nueva red de colectores para el saneamiento de la Cuenca Alta del Río Nervión, momento en el cual, la red de saneamiento de este sector podrá conectarse, o bien, deberá conectarse conforme determine el órgano competente, a dicha red general. Por lo que, la instalación del sistema de depuración del sector se deberá eliminar y se llevarán a cabo las obras necesarias para resolver su retirada y la conexión del vertido a la red general. Esta intervención será a cargo de los titulares de las parcelas de dominio privado del sector, en concepto de carga urbanizadora en la proporción de la cuota de participación en la junta de concertación, o bien, en la cuota que determinen.

Cuando proceda resolver la anulación del sistema de depuración del sector, se ejecutarán las obras de retirada de la depuradora y todas las infraestructuras y construcciones que hacen parte de dicho sistema, se actuará de modo que la parcela de equipamiento privado de infraestructura quede totalmente limpia, nivelada con las rasantes del terreno que la circunda y acondicionada su superficie como terreno natural.

Artículo. 51º.- Simultaneidad entre las obras de urbanización y las obras de edificación.

Las obras de ejecución de las edificaciones se podrán ejecutar de forma simultánea a la ejecución de la urbanización, a partir de aquellas fases de obra que se garantice su compatibilidad, cumpliéndose las garantías establecidas a estos efectos por la legislación urbanística.

Esta compatibilidad se alcanzará cuando las parcelas que opten por iniciar la edificación, dispongan de acceso para la maquinaria y proveedores por los viales en ejecución en coordinación con la empresa urbanizadora, o bien, resuelvan el acceso por caminos provisionales no coincidentes con la vialidad en ejecución. En cuanto a los servicios de energía eléctrica y abastecimiento de agua, en el caso de ser necesarios, serán resueltos mediante equipos autónomos, o bien, mediante la instalación de redes provisionales, tales como: una red aérea provisional para la energía eléctrica, y una red superficial, debidamente protegida, y para el abastecimiento, utilizando recorridos no coincidentes con los viales en ejecución, a excepción de los tramos de cruce, para lo cual se resolverá con soluciones en coordinación con la empresa urbanizadora de modo que se minore las interferencias. Además, se realizarán

para estas instalaciones provisionales cuantas renovaciones o modificaciones sean necesarias para solucionar cualquier interferencia a los trabajos de urbanización. Estas condiciones, y aquellas que amplíen o mejoren los detalles descritos, se deberán recoger en el pliego de condiciones de la licitación de las obras de urbanización para garantizar su eficacia.

CAPITULO 4.5.- ORDENANZAS DE LOS SOLARES

Artículo. 52º.- Deber de conservación

Los propietarios de los solares tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad ornato público y decoro.

Artículo. 53º.- Deber de edificar.

Los solares deberán edificarse en los plazos establecidos en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo. 54º.- Agrupación y segregación

Los solares se podrán agrupar y en su caso posteriormente segregar cumpliendo los límites establecidos para la parcela mínima edificable, y respetando el frente mínimo de parcela a viario público, a partir de la ordenación realizada en el presente documento, bien en el proyecto de reparcelación, o mediante estudios de detalle.

CAPITULO 4.6.- ORDENANZAS DE EDIFICACION**Artículo. 55º.- Concepto**

Las presentes ordenanzas de edificación tienen por objeto señalar las normas específicas que han de cumplirse en los proyectos de los edificios a construir en el Sector AI16. UGARTEBETXI SR-1

Artículo. 56º.- Ordenanzas generales de edificación

Con carácter general, la ejecución de las edificaciones previstas en el ámbito del Sector, estarán sujetas al cumplimiento de la normativa establecida en:

- Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, por el que se aprueba el código técnico de edificación y el Real Decreto 450/2022, de 14 de junio, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, y sus posteriores modificaciones.
- El Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Las ordenanzas generales de edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Amurrio.

Artículo. 57º.- Aprovechamiento máximo edificatorio

Coeficiente de aprovechamiento:

0.40m²(t)/m² superficie de la UE

Edificabilidad:

Sobre Rasante	6.598,00m ² (t)
Residencial:	6.329.25m ² (t)
Vivienda libre:	5.061,00m ² (t)
V.P.O. Régimen tasado:	1.014,60m ² (t)
V.P.O. Régimen general:	253,65m ² (t)
Equipamiento privado:	268,75m ² (t)
Bajo Rasante	7.640,00m ² (t)
Equipamiento privado de instalaciones:	
Edificabilidad provisional que no computa:	12m ² (t)

Artículo. 58º.- Número de viviendas

El **número** de viviendas recogidas en los planos de ordenación y en los cuadros de características del presente plan parcial no es determinante, esta cuantía podrá ser modificado con base en la superficie mínima de la vivienda establecida en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco

Artículo. 59º.- Régimen de edificación:

- 1.- **R1a** Vivienda unifamiliar aislada
- 2.- **R1b** Vivienda bifamiliar aislada
- 3.- **R1c** Vivienda familiar aislada
- 4.- **R1d** Vivienda unifamiliar agrupada en hilera.
- 5.- **R1e** Vivienda colectiva (edificación abierta y en ensanche) Únicamente permitida en la parcela donde se implantan las viviendas de protección oficial (VPO)

Artículo. 60º.- Parcela mínima

Se establece las siguientes superficies mínimas de las parcelas resultantes:

450m ²	En parcelas de viviendas unifamiliares y Bifamiliares
500m ²	En parcelas de vivienda unifamiliar agrupada en hilera y vivienda familiar aislada,
600m ²	En parcelas de vivienda colectiva (está tipología, exclusivamente para las viviendas de protección oficial (VPO)).

Artículo. 61º.- Ocupación máxima de la edificación

Se establece la siguiente ocupación máxima de la Edificación:

- Viviendas de tipología unifamiliar aislada o bifamiliar aislada:

Sobre rasante:	65%, siendo el límite máximo de ocupación el delimitado por el área de movimiento.
Bajo rasante:	Está determinada por el retiro mínimo de un (1) metro a parcelas colindantes, a excepción de que entre colindantes se comparta la planta sótano como elemento común, y un (1)m a vías públicas, siendo el límite máximo de

ocupación la edificabilidad bajo rasante asignada.

- Viviendas de tipología familiar aislada o unifamiliar agrupada en hilera:
 - Sobre rasante: 70%, siendo el límite máximo de ocupación el delimitado por el área de movimiento.
 - Bajo rasante: Está determinada por el retiro mínimo de un (1) metro a parcelas colindantes, a excepción de que entre colindantes se comparta la planta sótano como elemento común, y un (1)m a vías públicas, siendo el límite máximo de ocupación la edificabilidad bajo rasante asignada.
- Viviendas de tipología colectiva (únicamente permitida en la parcela donde se implantan las viviendas de protección oficial (VPO):
 - Sobre rasante: 86%, siendo el límite máximo de ocupación el delimitado por el área de movimiento.
 - Bajo rasante: Está determinada por el retiro mínimo de un (1) metro a parcelas colindantes y la alineación a vías públicas, siendo el límite máximo de ocupación la edificabilidad bajo rasante asignada.

Artículo. 62º.- Altura máxima.

Se establece la siguiente Altura máxima:

- Viviendas de tipología unifamiliar aislada, bifamiliar aislada, familiar aislada y unifamiliar agrupada en hilera:
 - Sobre Rasante: PB+1+BC
 - Bajo Rasante: No hay limitación de número de plantas
- Viviendas de tipología colectiva (únicamente permitida en la parcela donde se implantan las viviendas de protección oficial (VPO):
 - Sobre Rasante: PB+2
 - Bajo Rasante: No hay limitación de número de plantas

La altura máxima de los edificios será la determinada por aplicación de lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Amurrio.

Artículo. 63º.- Separación a linderos.

Sobre Rasante

- Viviendas de tipología unifamiliar aislada, bifamiliar aislada, familiar aislada y unifamiliar agrupada en hilera:

La separación mínima a parcelas colindantes y a viales públicos se establece en tres (3) metros.

- Viviendas de tipología colectiva (únicamente permitida en la parcela donde se implantan las viviendas de protección oficial (VPO):

La edificación se alinearán al vial público, y la separación mínima a parcela colindante se establece en tres (3) metros.

En todas las parcelas se permite que las rampas de acceso a los garajes estén alineadas a linderos. También es admisible, que discurra ocupando parcelas colindantes entre sí, de modo que compartan el uso de la rampa, estableciéndose las servidumbres de paso de vehículos y peatones que resulten precisas para su correcto funcionamiento.

Bajo Rasante

- Viviendas de tipología unifamiliar aislada, bifamiliar aislada, familiar aislada y unifamiliar agrupada en hilera:

La separación mínima a parcelas colindantes y a viales públicos se establece en un (1) metro.

- Viviendas de tipología colectiva (únicamente permitida en la parcela donde se implantan las viviendas de protección oficial (VPO):

La edificación se alinearán al vial público, y la separación mínima a parcela colindante se establece en un (1) metro.

En todas las parcelas se permite que las rampas de acceso a los garajes estén alineadas a linderos. También es admisible, que discurra ocupando parcelas colindantes entre sí, de modo que compartan el uso de la rampa.

En todo caso, las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida en el plano OR-3. "Alineaciones y Rasantes".

Artículo. 64º.- División horizontal y agrupación

Una vez edificado el sector, y se pueda considerar las edificaciones como existentes, una vivienda podrá dividirse en más unidades de viviendas, siendo la superficie mínima de la vivienda la establecida en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco. También, se deberá cumplir con la normativa de accesibilidad universal.

El máximo de viviendas resultantes de la división horizontal será el establecido en las presentes Normas urbanísticas, 4 viviendas de tipología vivienda familiar aislada (R1b), y, 6 viviendas de tipología vivienda unifamiliar agrupada en hilera (R1d)

También, una vez edificado el sector, se podrá agrupar viviendas, de modo que de una vivienda bifamiliar resulte una unifamiliar, y así respectivamente con el resto de las tipologías.

Artículo. 65º.- Composición estética de los edificios.

La composición estética de las edificaciones seguirá los criterios establecidos en las Ordenanzas de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Amurrio.

Artículo. 66º.- Cierres de parcelas.

Los cierres de parcelas seguirán los criterios establecidos en las Ordenanzas de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Amurrio.

Artículo. 67º.- Condiciones mínimas de habitabilidad de las edificaciones.

Las condiciones mínimas de habitabilidad de las edificaciones del sector, serán las establecidas en el ANEXO I "Condiciones mínimas de habitabilidad de viviendas y..." del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo. 68º.- Construcciones auxiliares en las parcelas privadas

Se permite, por cada unidad residencial, una construcción auxiliar, como casetas de apero para servicio de jardinería y mantenimiento de piscinas o canchas. Esta construcción auxiliar tendrá una superficie máxima de 4m², y una altura máxima a alero de 2,30m.

La edificabilidad de estas casetas no se considera computable a los efectos de la edificabilidad urbanística asignada al sector.

La composición estética de las casetas edificaciones seguirá los criterios establecidos en las Ordenanzas de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Amurrio.

Artículo. 69º.- Superficie construida no computable a efectos de cómputo de edificabilidad urbanística

Conforme al artículo 3 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, se establece que las superficies construidas que, como los huecos de escalera y ascensores, vuelos abiertos de fachada o aquellas superficies de uso común de la edificación necesarias para garantizar la accesibilidad, no computarán a efecto de edificabilidad urbanística.

Conforme al DECRETO 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, no tiene consideración de superficie construida computable a efectos de cómputo de edificabilidad, ni a efectos urbanísticos ni a ningún otro efecto, la correspondiente a espacios exteriores abiertos, como balcones, terrazas, logias o tendederos, hasta un máximo de 10 m² contruidos por vivienda o alojamiento dotacional.

En los edificios que disponen de elementos comunes, no computaran a efectos de edificabilidad, los cuartos comunes de la edificación destinados a cuartos técnicos (cuarto de calderas, maquinaria de ascensor, armario de telecomunicaciones, etc.),

Tampoco computaran en los edificios que disponen de elementos comunes, a efectos de edificabilidad: el cuarto de limpieza común del edificio y el local común del edificio para guarda de bicicletas, sillas de bebe y productos de apoyo para personas de movilidad reducida, estancias que están recogidas como equipamiento en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo. 70º.- Equipamiento privado

Para equipamiento privado se destina la CASA-MOLINO, “Molino campo” (Molino Kerejeta), se le asigna una edificabilidad de 268,75m²(t), resultando por tanto admisible el régimen de usos que para los equipamientos privados prevé el art. 57 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

No obstante, la casa molino está ubicada en una zona inundable para periodo de retorno entre 10 y 100 años y en la zona de flujo preferente, por lo que, de acuerdo al artículo 40.2, del Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos de las demarcaciones..., con carácter general en esta zona, no podrán ser autorizados los siguientes usos:

- Garajes subterráneos y sótanos.
- Las acampadas, en ningún caso.
- Nuevas edificaciones, cualquiera que sea su uso, incluyendo centros escolares o sanitarios, residencias geriátricas o de personas con discapacidad, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil, estaciones de suministro de carburante, granjas y criaderos de animales.
- Obras de reparación de edificaciones existentes que supongan una alteración de su ocupación en planta o de su volumen o el cambio de uso de las mismas que incremente su vulnerabilidad frente a las avenidas
- Cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica de cualquier clase.
- Invernaderos.
- Rellenos que modifiquen la rasante actual del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.
- Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce, con excepción de las de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas que, en todo caso, salvo zonas puntuales en que no exista solución viable, deberán situarse fuera de la zona de servidumbre del dominio público hidráulico.

La intervención en esta Casa-Molino estará sujeta al resultado del consenso entre los organismos competentes que establecen lo referido anteriormente, y, teniendo en cuenta, que la aplicación de las normativas sectoriales se supeditará a la conservación de los valores culturales del bien, conforme a lo establecido en el Artículo 34.- numeral 10 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

Así, la intervención se hará conforme a lo establecido Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, y al artículo 65.- "Zona de presunción arqueológica" de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco. Además, de estar sujetas a lo establecido en el numeral 6. "Régimen de protección de los bienes catalogados" del PGOU de Amurrio.

Artículo. 71º.- Edificabilidad de la parcela de equipamiento privado de infraestructuras

La parcela de equipamiento privado de infraestructuras para el caso que las instalaciones requieran de una construcción que proteja los equipos de dicha instalación, dispone de una edificabilidad sobre rasante de 12 m², que no se considera computable a los efectos de la edificabilidad urbanística asignada al sector debido a su carácter de provisionalidad. Así mismo, dada las características de la instalación del sistema de depuración de aguas residuales, su implantación será enterrada, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela. En el caso de que dicha instalación, sea sustituida por otra infraestructura de servicio al sector (sistemas de energías renovables, etc.), se mantendrán las características descritas.

Una vez extinguido el servicio de infraestructura, también quedará extinguida la edificabilidad asignada, estando a lo dispuesto en el artículo 9.

Artículo. 72º.- Confidencialidad

El promotor considera que de la información contenida en el presente Plan Parcial debe ser considerada confidencial: los datos completos de los titulares, así como, en su caso, las notas simples registrales aportadas, conforme al artículo 15.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, redactado por el apartado 7 del artículo único de la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

TOMO I

DOCUMENTO "C"
ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN
Y GESTION DE LA EJECUCION

PLAN PARCIAL SECTOR
AI16. UGARTEBETXI SR-1
(ANTERIOR SAPUR-8 DEFINIDO EN LAS NN SS)
AMURRIO. ARABA

ASOCIACION DE PROPIETARIOS
DEL SECTOR SAPUR - 8 DE AMURRIO

PROMOTOR

D. DAVID PINEDO ORTEGA
D^a. PILAR LAVIN SANZ

ARQUITECTO
LETRADA

99745PP

OCTUBRE 2023

PLAN PARCIAL SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1
(ANTERIOR SAPUR-8 DEFINIDO EN LAS NNSS)
01470. AMURRIO - ARABA

ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

C.1.- DEFINICIÓN DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

En este documento del Plan Parcial, las directrices para la gestión de la ejecución urbanística, tienen carácter meramente indicativo, ya que ha de ser el programa de actuación urbanizadora de este sector, el instrumento de la ejecución urbanística que defina estas directrices, de conformidad con la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, en la sección 8ª "Programa de Actuación Urbanizadora" del Capítulo I "Disposiciones generales" del Título V "Ejecución de la Ordenación Urbanizadora".

Así, lo indicado por las directrices de este documento, ha de tenerse en cuenta que posteriormente podrá ser alterado, sin que ello suponga modificación de las determinaciones del Plan Parcial.

La ejecución de las obras de urbanización y de edificación, se podrá realizar por fases temporales que podrán ser establecidas en el programa de actuación urbanizadora en su primera redacción, o bien, sujeto a nueva definición posterior mediante la modificación de este documento, estableciendo una o varias unidades de ejecución, o bien, uno a varias fases de urbanización. Dichas unidades de ejecución y fases de urbanización tendrán las características constructivas y funcionales que le permita alcanzar la autonomía para su desarrollo, y para ejecutarse una vez aprobado el proyecto de reparcelación y de urbanización, documento este último cuya redacción abarcarán la totalidad del sector, definiendo en su caso, las fases de ejecución establecidas en el programa de actuación urbanizadora.

C.2.- CONCRECIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN

Todo el proceso correspondiente al reparto de cargas y beneficios del sector se realizará a través del sistema de concertación, de conformidad con el Plan General de Ordenación Urbana y teniendo en cuenta que la iniciativa para redactar el planeamiento de desarrollo es privada.

C.3.- PLAZOS TEMPORALES PARA LA TRAMITACIÓN DE LOS DIVERSOS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN Y PARA LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACIÓN:

Se establece los siguientes plazos para el Sector AI16. UGARTEBETXI SR-1:

- 1.- Aprobación definitiva del Plan Parcial:
 - Trámite Municipal: SEIS (6*) meses, desde la presentación al trámite de la aprobación inicial.
(*) Este periodo está condicionado a los plazos de tramitación ante los organismos sectoriales de dominio hidráulico, por lo que teniendo en cuenta los periodos habituales que actualmente se producen, puede prolongarse hasta los 12 meses.
- 2.- Emisión del Informe ambiental Estratégico:
 - Trámite del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda de la Diputación Foral de Álava: CINCO (5) meses.
- 3.- Presentación del Programa de Actuación Urbanizadora: UN (1) mes a partir de la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial, o bien, acogerse a la simultaneidad de tramitaciones administrativas para presentarse seguidamente de la presentación del Plan Parcial.
- 4.- Aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora:
 - Trámite Municipal: TRES (3) meses, desde la presentación al trámite de la aprobación inicial. O bien, sujeto al plazo de aprobación definitiva al documento que le preceda y se esté tramitando simultáneamente.
- 5.- Presentación del Convenio Urbanístico: DOS (2) meses a partir de la publicación de la normativa del Programa de Actuación Urbanizadora.
- 6.- Aprobación definitiva del Convenio Urbanístico:
Trámite Municipal: TRES (3) meses.
- 7.- Constitución de la Junta de Concertación: UN (1) mes a partir de la firma del Convenio Urbanístico.
- 8.- Presentación del Proyecto de Reparcelación a la Junta de Concertación: TRES (3) meses a partir de la fecha de la escritura pública de constitución de la Junta de Concertación.

- 9.- Aprobación inicial por la Junta de Concertación y presentación al Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación: DOS (2) meses a partir de la presentación del Proyecto.
- 10.- Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación:
 - Trámite Municipal: TRES (3) meses.
- 11.- Inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad de Amurrio: DOS (2) meses desde la recepción de la certificación administrativa de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- 12.- Redacción del Proyecto de Urbanización: CUATRO (4) meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de reparcelación.
- 13.- Aprobación inicial del proyecto de Urbanización
 - Trámite Municipal: TRES (3) meses desde la presentación del proyecto de urbanización.
- 14.- Tramitación de las autorizaciones sectoriales de obras de urbanización
 - Trámite de la Agencia Vasca del Agua: SEIS (6*) meses, desde la presentación del proyecto de urbanización.
(*). Este periodo está condicionado a los plazos de tramitación ante los organismos sectoriales de dominio hidráulico, por lo que teniendo en cuenta los periodos habituales que actualmente se producen, puede prolongarse hasta los 12 meses.
 - Trámite de Departamento de Cultura del Gobierno Vasco (edificio casa-molino): DOS (2) meses, desde la presentación al trámite de la licencia municipal de obras de urbanización.
- 15.- Aprobación definitiva del proyecto de Urbanización
 - Trámite Municipal: UN (1) meses, desde la resolución de la autorización de obras emitida por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, y del informe favorable a las obras emitido por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.
- 16.- Modificación, en su caso, del Programa de Actuación Urbanizadora: TRES (3) meses, a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, o bien, a partir de cualquiera de cualquiera de las fases descritas contando a partir de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) de la primera redacción. Tendrá por objeto modificar el número de unidades de ejecución, o bien, modificar las fases de urbanización establecidas en el PAU.

- 17.- Procedimiento de licitación y adjudicación de las obras de Urbanización: CUATRO (4) meses, a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, o en su caso, disponer de la aprobación definitiva de la modificación del Programa de Actuación Urbanizadora.
- 18.- Inicio de la urbanización: DOS (2) meses, a partir de la adjudicación de las obras, bien en su totalidad, o por cada una de las fases establecidas. Así mismo, previo al inicio estará realizada la inscripción registral del proyecto de reparcelación, así como haberse realizado la liquidación de las indemnizaciones establecidas en el proyecto de reparcelación.
- 19.- Finalización de la urbanización: DIECIOCHO (18) meses, a partir del inicio de las obras, en el caso de la ejecución en su totalidad, y en el caso de ejecutarse por fases, este plazo se determinará en el programa de actuación urbanizadora.

Una vez finalizadas se solicitará del Ayuntamiento de Amurrio la recepción definitiva. Así, una vez cumplido el plazo de garantía de un año se solicitará la devolución del aval en garantía de la obra ejecutada.

- 20.- Inicio de la Edificación: Las obras de ejecución de las edificaciones podrán iniciarse una vez resuelta la recepción provisional de la urbanización, no obstante, se podrán iniciar su ejecución de forma simultánea a la ejecución de la urbanización, a partir de aquella fase de obra que se garantice su compatibilidad, cumpliéndose las garantías establecidas a estos efectos por la legislación urbanística.
- Esta compatibilidad se alcanzará cuando las parcelas que opten por iniciar la edificación, dispongan en coordinación con la empresa urbanizadora de acceso para la maquinaria y proveedores por los viales en ejecución, o bien, resuelvan el acceso por caminos provisionales no coincidentes con la vialidad en ejecución. En cuanto a los servicios de energía eléctrica y abastecimiento de agua, en el caso de ser necesarios, se priorizará la obtención mediante equipos autónomos, y en su caso, mediante la instalación de redes provisionales, tales como una red aérea provisional para la energía eléctrica que no interfieran el desarrollo de las obras de urbanización. Además, para esta última solución, dichas instalaciones provisionales realizarán cuantas renovaciones o modificaciones sean necesarias para solucionar cualquier interferencia a los trabajos de urbanización. Estas condiciones para equilibrar el interés de los promotores de las edificaciones frente a las posibles interferencias a la ejecución de las obras de urbanización será conveniente que se recojan en el pliego de condiciones de la licitación de las obras de urbanización.

No obstante, el plazo de ejecución de las obras de edificación se iniciará a los dos años de finalización de las obras de urbanización y podrá realizarse por fases, estableciéndose promociones tanto individuales como en promoción conjunta o fraccionada por lotes de parcelas conforme determine el programa de actuación urbanizadora.

- 21.- Finalización de la edificación: Los plazos para edificar los solares resultantes una vez concedida la licencia de obras correspondiente, serán los establecidos en el otorgamiento de la Licencia Municipal de Obras, de acuerdo con lo establecido en las ordenanzas municipales. El Ayuntamiento dará la Licencia Municipal de Primera Ocupación una vez finalizada la edificación, y cuando se encuentre finalizada las obras de urbanización y formalizada la recepción definitiva para el caso de que las obras se hayan iniciado simultáneamente.

Esta programación del desarrollo de la gestión urbanística podrá ser modificado para adaptarse a la realidad de los plazos que cada tramo de gestión pueda prolongarse, o bien adaptarse para corresponder con los plazos que los imprevistos que se generen, de modo que permitan mantener activa la programación para alcanzar la finalización de las obras de urbanización y de la futura edificación para destinarse a los usos previstos. La modificación del mismo será realizada mediante la modificación del Programa de Actuación Urbanizadora vigente.

TOMO I

DOCUMENTO "D" **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA**

PLAN PARCIAL SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1 (ANTERIOR SAPUR-8 DEFINIDO EN LAS NN SS) AMURRIO. ARABA

**ASOCIACION DE PROPIETARIOS
DEL SECTOR SAPUR - 8 DE AMURRIO**

PROMOTOR

**D. DAVID PINEDO ORTEGA
D^a. PILAR LAVIN SANZ**

**ARQUITECTO
LETRADA**

99745PP

OCTUBRE 2023

PLAN PARCIAL SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1
(ANTERIOR SAPUR-8 DEFINIDO EN LAS NNSS)
01470. AMURRIO - ARABA

INDICE ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA

	PAGINA
D.1.- INTRODUCCION.....	176
D.2.- CARGAS DE URBANIZACION.....	176
D.2.1. Obras de urbanización	
D.2.2. Gastos vinculados	
D.2.3. Planeamiento y gestión	
D.2.4. Indemnizaciones	
D.2.5. Gestión de desalojos de ocupantes ilegales	
D.2.6. Transferencia de edificabilidad	
D.2.7. Gastos adelantados	
D.3.- NATURALEZA DE LAS INVERSIONES.....	185
D.4.- PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALIAS GENERADAS POR LA ACCION URBANISTICA.....	185
D.5.- ANALISIS DE LA VIABILIDAD.....	185

PLAN PARCIAL SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1
(ANTERIOR SAPUR-8 DEFINIDO EN LAS NNSS)
01470. AMURRIO - ARABA

D.1.- INTRODUCCION. -

Con el Estudio de Viabilidad Económico-Financiera, se pretende dar a conocer el importe económico de las actuaciones urbanísticas en el Sector.

El presente documento tiene por objeto la evaluación económica de la acción urbanizadora que conlleve al desarrollo del Sector AI16. Ugartebetxi SR-1 en Amurrio, Araba.

Como salvedad previa, propia de todos los estudios económicos y financieros de este carácter, ha de resaltarse la naturaleza estimatoria de la cuantificación de los costes y las inversiones que se han de realizar, ya que su coste exacto únicamente se puede conocer en primera parte en el momento de la ejecución de la obra, y definitivamente con la liquidación final de cada una de las actuaciones urbanísticas necesarias.

Por otra parte, es necesario poner en relación los costes de la acción urbanizadora con los aprovechamientos urbanísticos que las actuaciones reportan, por lo que, con el cálculo de dichos costes se examinan las siguientes cuestiones:

- La naturaleza privada de las distintas inversiones que se han de realizar.
- La viabilidad del proyecto en función de los aprovechamientos y cargas que reporta.
- Y la justa distribución de los beneficios y cargas de la acción urbanizadora entre el sector.

D.2.- CARGAS DE URBANIZACION

Se procede a calcular las cargas de urbanización mediante el desglose de los siguientes capítulos:

D.2.1. Obras de Urbanización. -

Las obras corresponden a la ejecución de la red viaria del sector y el acondicionamiento de los espacios libres. La red viaria estará integrada por un nuevo vial que discurre en dirección Norte-Sur formando un anillo interior a partir de la calle Ugartebetxi, que limita por el Noreste con el Sector, y, la

renovación del vial existente que discurre por el Este de la unidad para la integración en el sector.

Se proyecta la ejecución de un vial principal cuyo trazado recorre el interior del sector formando un anillo con el vial actual, diseñado de doble sentido dado que permitirá una mejor funcionalidad para el acceso a la mayor parte de las viviendas, está compuesto por parte de vial rodada y aceras al mismo nivel, con aparcamientos a lo largo de su recorrido, es así como, en la zona Norte, tendrá una calzada de anchura 6 metros, aceras al mismo nivel a ambos lados de 2,30m, y aparcamiento en línea en la acera Norte; en la zona Oeste, tendrá una calzada de 6 metros de anchura, en el límite con la zona verde, se incorpora aparcamientos en línea y franja de acera de 1,80m de anchura con solución pavi-césped, quedando una franja verde de $\approx 2\text{m}$, que limita con la coronación del talud, todo al mismo nivel de la calzada, en el lado opuesto que limita con las parcelas privadas, la acera tendrá un ancho de 2,30m y estará al mismo nivel de la calzada. En la zona Sur, las aceras tendrán un ancho de 2,30m, a ambos lados de la calzada y al mismo nivel de la misma, aparcamientos en línea en la acera Sur, y aparcamiento en batería en la acera Norte. Por las aceras de este vial discurrirían las instalaciones de redes urbanas, y se instalarán farolas, papeleras, mobiliario urbano etc.

Al objeto de implantar, de la forma más racionalmente posible los diferentes lotes edificables, sin tener que recurrir, de forma extensiva, a soluciones viarias que generan una gran ocupación superficial, se ha previsto para el acceso a las parcelas localizadas al Norte del sector, una red viaria que posibilite la accesibilidad a las edificaciones del interior, concebidas como preferencia la vialidad peatonal, de uso compartido con vehículos, o vial de "tolerancia", que presenta una calzada de 5,6m, acera a ambos lados, una de 1,80m y la otra de 2,10m y aparcamiento en línea a los dos lados, terminando en un fondo de saco de planta circular de 12,50m de diámetro, y donde la circulación rodada, queda tolerada, únicamente como acceso a las propias viviendas. Al objeto de cumplir estas funciones, este vial, eje 7, presentan unas características particulares: zona rodada y peatonal a igual rasante del pavimento, tipo y color del firme y acabado de relieve rugoso de modo que se impida unas velocidades superiores a 10 Km/h. etc.

En la zona Este del sector, también discurrirá un vial, en un solo sentido, Sur – Norte, eje 6, tendrá una acera de 2,15m de ancho, limitando con las nuevas parcelas del sector, aparcamiento en línea, calzada de 4m, y en el lado opuesto franja verde de ancho variable de aproximadamente 2m, todo al mismo nivel. Bajo la franja verde se dispondrá de un sistema urbano de drenaje sostenible mediante la ejecución de un área filtrante.

En los espacios libres, zona verde que se desarrolla paralelo al Río Nervión, se prevé la ejecución de una senda peatonal para su integración en el parque fluvial previsto en el proyecto de recuperación de los márgenes del río Nervión en el tramo comprendido entre los municipios de Llodio y Orduña, y que este sector en concreto dará continuidad al tramo iniciado en la calle Landako. Para conexión con la urbanización de la zona residencial se proyecta una rampa de pendiente menor al 6% y una escalinata.

Las partidas de obra a contemplar son; el movimiento de tierra para explanaciones, desmontes y terraplenados hasta alcanzar la adaptación de las rasantes por condiciones del estudio hidráulico y accesibilidad para personas de movilidad reducida, así como la línea de explanada del viario, formación de la calzada con la realización de sub-base, base y firmes con doble capa de rodadura o acabados similares. Incluye la ejecución y soterramiento de las redes urbanas de servicios existentes: saneamiento, colectores separativos de fecales y pluviales del sector, también la recogida de las aguas residuales que actualmente discurren por el sector para su integración a la red del sector, estación depuradora de las aguas fecales del sector, que será de carácter transitorio, por tanto, una obra provisional, hasta la entrada en funcionamiento de la red prevista en el proyecto de colectores para el saneamiento de la Cuenca Alta del Río Nervión, y ejecutada conforme los criterios establecidos por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco. También ejecución de la canalización individual de aguas residuales de la Casa Molino, con vertido a la red mediante equipo de bombeo, cuyo funcionamiento se vincula a una fosa séptica individual situada dentro del edificio y que no se incluye en las obras de urbanización. Así mismo, se preverá los elementos necesarios para la conexión futura a dichos colectores (prolongación de la red, pozo de conexión, etc.); suministro de agua potable, riego e hidrantes contra incendios; suministro de energía eléctrica, alumbrado, gas y redes de comunicaciones electrónicas. Además de soterramiento de redes aéreas existentes y maniobras de conexión a las redes de infraestructura de servicios generales, que en este sector discurren por su ámbito y por tanto simplificará las mismas, se prolongará todos los servicios hasta la calle Mendi. Se urbanizará las áreas peatonales, áreas de aparcamiento y los espacios libres incluido su equipamiento de redes de servicios, mobiliario urbano, revegetación de la ribera del río Nervión plantaciones de árboles y otras especies propias de espacios verdes y autóctonas.

Del conjunto de obras descritas, cabe señalar que durante el periodo de gestión urbanístico transcurrido, conforme al convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la asociación de propietarios, se realizó la ejecución de obras de un tramo de vial de la red viaria del barrio Ugarteбетxi, que cruza este sector por su lado Este, costes de obras que alcanzaron un importe de 180.388,55€, IVA incluido, cuyo valor a los efectos del presente análisis de viabilidad se encuentran incluidos en el concepto de gastos adelantados.

Conforme a la previsión de obras descrita tenemos que, el presupuesto de contrata de las obras de urbanización se estimará por dos sistemas, por capítulos, y por módulos de urbanización, por lo que, tenemos:

➤ **Presupuesto estimado de contrata por capítulos:**

Presupuesto de Ejecución Material. -

CAPÍTULO 001 DEMOLICIONES Y LIMPIEZA.....	57.000,00 €
CAPÍTULO 002 DESBROCE Y LIMPIEZA DEL TERRENO	28.000,00 €
CAPÍTULO 003 MOVIMIENTO DE TIERRAS	222.000,00 €
CAPÍTULO 004 FIRMES Y PAVIMENTOS	435.000,00 €
CAPITULO 005 SANEAMIENTO Y DRENAJES	116.505,00 €
CAPITULO 006 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.....	74.200,00 €
CAPÍTULO 007 RED DE GAS NATURAL.....	59.200,00 €
CAPÍTULO 008 RED DE ALUMBRADO PUBLICO.....	100.000,00 €
CAPÍTULO 009 RED ELECTRICA DE MEDIA TENSION	35.000,00 €
CAPÍTULO 010 RED ELECTRICA DE BAJA TENSION	53.100,00 €
CAPÍTULO 011 REDES DE COMUNICACIONES ELECTRONICAS	61.000,00€
CAPÍTULO 012 SEÑALIZACION HORIZONTAL Y VERTICAL	5.500,00 €
CAPÍTULO 013 MOBILIARIO URBANO	29.000,00€
CAPÍTULO 014 JARDINERIA Y TRATAMIENTO PAISAJISTICO	275.000,00 €
CAPÍTULO 015 SEGURIDAD Y SALUD	18.610,00 €
CAPÍTULO 018 CONTROL DE CALIDAD	24.805,17 €
CAPÍTULO 019 GESTION DE RESIDUOS	34.500,00 €
PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL	1.628.420,17 €
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL (13+6)%	309.399,83 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA	1.937.820,00 €

El total del presupuesto de contrata estimado asciende al importe de **UN MILLON NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTE EUROS (1.937.820,00€)**.

➤ **Presupuesto estimado de contrata conforme a módulos de urbanización:**

Urbanización de vial:	6.400m ² x 165€/m ² =	1.056.000,00 €
Urbanización zona verde:	10.608m ² x 33€/m ² =	350.064,00 €
Mov. de tierras (terraplenado, rellenos):	18.500m ³ * 12€/m ³ =	222.000,00€
TOTAL, EJECUCION MATERIAL		1.628.064,00 €
Gastos generales y Beneficio industrial (19%)		309.332,16 €
TOTAL, EJECUCION DE CONTRATA		1.937.396,16 €

Conforme a lo anterior, se detalla un cuadro comparativo del presupuesto estimado de ejecución de contrata de las obras de urbanización que se ha obtenido por los dos sistemas:

COMPARATIVO PRESUPUESTO ESTIMADO DE EJECUCION DE CONTRATA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	
ESTIMACION POR CAPITULOS	ESTIMACION POR MODULOS DE URBANIZACION
1.937.820,00 €	1.937.396,16 €

De los presupuestos obtenidos, se observa que son similares, y para el objeto del presente documento se toma el mayor, por lo que, el presupuesto estimado de ejecución de contrata de las obras de urbanización se establece, en **UN MILLON NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTE EUROS. (1.937.820,00€).**

D.2.2. Gastos vinculados

Se establecen los siguientes gastos vinculados a las obras de urbanización:

➤ **Obras de Urbanización por retirada del sistema de depuración provisional del sector y conexión del vertido a la red general. -**

Estas obras a valorar corresponden con la eliminación del sistema provisional de depuración del sector y de todas las infraestructuras y construcciones que hagan parte del mismo, una vez se encuentre en servicio las instalaciones de la depuradora del "Alto Nervión" situada en el paraje de Markijana. Además, una vez eliminada la depuradora, debe ejecutarse la canalización del colector hasta el injerto con la red general del municipio, costes que también se incluyen. En general, este apartado incluye:

- Redacción y tramitación de los documentos técnicos de retirada del sistema, para obtener la autorización correspondiente, y servicios profesionales para la ejecución de dichas obras.
- Anulación, limpieza y retirada de la estación depuradora.
- Anulación y retirada de las infraestructuras y construcciones que conforman el sistema de depuración (casetas de control, etc.)
- Movimientos de tierra y rellenos necesarios para recuperar la situación original del terreno y con la adecuada adaptación orográfica con los elementos colindantes.
- Obras de ejecución de nueva canalización hasta alcanzar al colector de la red general situado actualmente en la calle Landako y, la conexión del mismo.

El coste estimativo de ejecución de contrata de obras de Urbanización para la retirada del sistema de depuración provisional y ejecución de conexión del vertido del sector a la red general, alcanzan el importe de **50.000,00 €**

➤ **Trabajos arqueológicos**

Se contempla una partida de **15.000€** en previsión de posibles intervenciones arqueológicas en la Casa Molino.

➤ **Actuación en la pasarela de Ugartebetxi sobre el rio Nervión.**

Esta actuación, es la no sustitución de la pasarela existente, sino que será la intervención sobre la existente mediante la sustitución de la barandilla por una que reúna condiciones de accesibilidad, y también condiciones hidráulicas conforme establezca la Confederación Hidrográfica del Cantábrico. Además, incluirá la aplicación de una nueva capa de pintura a todos sus elementos.

El coste de ejecución de contrata estimado es de **30.000€**.

GASTOS VINCULADOS SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1	
Ejecución contrata retirada depuradora	50.000,00 €
Trabajos arqueológicos	15.000,00 €
Actuación en pasarela de "Ugartebetxi"	30.000,00 €
TOTAL	95.000,00 €

D.2.3. Planeamiento y Gestión. -

Redacción y tramitación del Plan Parcial, Estudios Hidráulicos, Estudio de Impacto Acústico, Evaluación de Ambiental Estratégica Simplificada, Programa de Actuación Urbanizadora, Convenio urbanístico, constitución de la Junta de concertación, asistencia técnica y jurídica, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización, Evaluación de Impacto Ambiental, Estudio geológico y geotécnico, Estudios arqueológicos, Levantamiento Topográfico, Estudio del Plan de Seguridad, Programa y Seguimiento de Control de Calidad, Estudio de Gestión de Residuos, Dirección e Inspección de Obra, Coordinación de Seguridad, Certificación Final de Obra, Certificación de la Calidad de la Obra, Informe Final de la Gestión de Residuos, y otros gastos asociados tales como: gestión administrativa y fiscal, póliza de responsabilidad civil de obras de urbanización, trámites notariales y del registro de la propiedad, traducción de textos, publicaciones (prensa y B.O.B.), notificaciones, etc.

TOTAL, Coste estimativo de Planeamiento y Gestión, importe de 160.000,00€

D.2.4. Indemnizaciones. -

De los costes de indemnizaciones previstos, procedentes por el derribo de construcciones en fuera de ordenación, destrucción de plantaciones, obras, instalaciones, rescisión de contratos de arrendamientos, realojos, etc., exigidas para la ejecución de la urbanización, conforme determina los artículos 44.7 y 147.g) de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

TOTAL, Coste estimativo de indemnizaciones, importe de 77.000,00€

D.2.5. Gestión de desalojos de ocupantes ilegales. -

Gestión de desalojo de ocupantes ilegales (trámites judiciales, administrativas, retirada de enseres y traslados, etc.)

TOTAL, Coste estimativo de gestión de desalojos, importe de 3.000,00€

D.2.6. Transferencia de edificabilidad. -

Con el inicio del desarrollo de este sector el Ayuntamiento de Amurrio y la Asociación de Propietarios del Sector formalizaron un convenio urbanístico

en la fecha del 26 de abril de 2007, que, entre otras estipulaciones, se acuerda el pago por concepto de transferencia del estándar de edificabilidad de viviendas sometida a algún régimen de protección pública, por un importe total de la cantidad de **CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL CIENTO QUINCE EUROS 472.115.00€**,

En cumplimiento de dicho convenio, se abonó un primer pago al Ayuntamiento de Amurrio, por concepto de compensación de transferencia, de **DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS TREINTA EUROS (273.830,00€)**.

Así mismo, se estableció un segundo pago aplazado por importe de **CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS (198.285,00€)**, para formalizarse previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

D.2.7. Gastos adelantados

Conforme al estado de la contabilidad de la Asociación de Propietarios en el año 2021, y al convenio de propietarios con el ayuntamiento de 26 de abril de 2007, tenemos:

GASTOS ADELANTADOS	
Urbanización parcial calle Ugartebetxi a su paso por el SAPUR 8 (ahora AI16. Ugartebetxi SR-1) y otros gastos contabilizados en la Asociación de propietarios por tramitaciones y gestiones previas.	310.000,00 €
Abono del primer pago al Ayuntamiento por concepto de compensación de transferencia de estándar de VPO general	273.830,00 €
TOTAL	583.830,00 €

La totalidad de las cargas del sector se señalan a continuación:

RESUMEN CARGAS DEL SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1

CONCEPTOS			IMPORTE (€)	IMPORTE (€)	IMPORTE TOTAL (€)
GASTOS OBRAS DE URBANIZACION Y PLANEAMIENTO	OBRAS DE URBANIZACION	Ejecución contrata obras de urbanización	1.937.820,00 €	1.937.820,00 €	*2.272.820,00 €
	GASTOS VINCULADOS	Ejecución contrata retirada depuradora	50.000,00 €	95.000,00 €	
		Trabajos arqueológicos	15.000,00 €		
		Actuaciones en la pasarela: sustitución de la barandilla y pintura	30.000,00 €		
	PLANEAMIENTO, GESTION, INDEMNIZACIONES Y GESTION DE DESALOJOS	Planeamiento y gestión	160.000,00 €	240.000,00 €	
		indemnizaciones	77.000,00 €		
		Gestión de desalojos de ocupantes ilegales	3.000,00€		
	MONETARIZACION DEL PAGO APLAZADO AL AYUNTAMIENTO EN CONCEPTO DE COMPENSACION DE TRANSFERENCIA DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTANDAR DE VPO DE REGIMEN GENERAL				
GASTOS ADELANTADOS				583.830,00 €	
TOTAL				**3.054.935,00 €	

* Las cifras que componen este desglose son estimativas, por lo tanto, el presupuesto tiene carácter provisional. Este valor estimativo se irá ajustando a su valor real a medida que se elaboren los documentos de desarrollo urbanístico que detalle cada uno de los conceptos desglosados, y resultará definitivo con la finalización de las obras de urbanización y su recepción definitiva por el ayuntamiento.

** Este presupuesto se verá incrementado por aplicación del I.V.A. que corresponda a cada uno de los conceptos reflejados en el cuadro.

D.3.- NATURALEZA DE LAS INVERSIONES

Señaladas la totalidad de los costes que se han de realizar para lograr el total desarrollo del área sujeta a ordenación, procede iniciar la distribución del coste de las mismas, es decir, determinar la naturaleza, pública o privada, de las inversiones que se han de realizar.

En cuanto a las obras propias del Sector, como quiera que sean obras necesarias para lograr el aprovechamiento urbanístico del suelo, su naturaleza no ofrece la menor duda, debe tenerse que imputar su coste a los promotores, la naturaleza privada de la inversión resulta incuestionable.

Cabe señalar que la gestión urbanística se lleva a cabo desde una asociación de propietarios cuya naturaleza otorga a la presente gestión un carácter de promoción tradicional a los efectos de la ejecución de las edificaciones. Estado que se emplaza como el más adecuado para conferirle la capacidad inversora precisa para cumplir con el desarrollo urbanístico.

D.4.- PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALIAS GENERADAS POR LA ACCION URBANÍSTICA

Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generada por la acción urbanística, se cederá gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, en este ámbito del sector, conforme a lo establecido en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, redactado por la disposición final quinta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda.

D.5.- ANALISIS DE LA VIABILIDAD**D.5.1. DATOS Y APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SECTOR. -**

Superficie Sector:	30.020,00m²
Superficie Unidad de Ejecución:	16.495,00m ²
Superficie de Sistema General adscrito:	13.525,00m ²
Condiciones de Aprovechamiento	
-Coeficiente de aprovechamiento:	
0.40m ² (t)/m ² Superficie con aprovechamiento	
Edificabilidad Total:	
0.40 x 16.495,00m² =	6.598,00 m²(t).
▪ Edificabilidad existente en el Sector =	1.525,00 m ² (t).
▪ Incremento de la edificabilidad =	5.073,00 m ² (t).

- Distribución de la Edificabilidad:

Sobre rasante:

- Edificabilidad Viviendas unifamiliares y Bifamiliares: 5.061m²(t)
- Edificabilidad VOP. Régimen Tasada:
(20% del incremento de la edificabilidad) 1.014,60m²(t)
- Edificabilidad VOP. Régimen General
y especial: (5% del incremento de la edifica.): 253,65m²(t)
- Equipamiento privado: 268,75m²(t)

Bajo Rasante: 7.640,00m²(t)

-Parcela mínima:

- 450m² En parcelas de viviendas unifamiliares y Bifamiliares
- 500m² En parcelas de vivienda unifamiliar agrupada en hilera y vivienda familiar aislada,
- 600m² En parcelas de vivienda colectiva (esta tipología, exclusivamente para las viviendas de protección oficial (VPO)).

Coeficientes de ponderación

Los coeficientes de ponderación se establecerán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

D.5.2. CONCLUSIONES DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO DEL SECTOR.

Para el análisis de la viabilidad del sector en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, se procederá a obtener el valor del suelo en estado inicial, es decir, sin tener desarrollado instrumento urbanístico alguno. Este se obtendría partir del valor de mercado medio de venta entre una vivienda libre construida en parcela bifamiliar y una vivienda libre construida en parcela familiar aislada.

Este método, se basa en el valor de mercado deduciendo todos los costes que repercuten en su desarrollo: cargas de urbanización, coste de construcción, los gastos vinculados al desarrollo urbanístico y de ejecución de obras de urbanización y construcción.

El valor medio de la carga urbanística estimada por parcela urbanizada, o bien, por parcela edificada, tiene incluido el coste de la carga urbanizadora correspondiente a las parcelas de cesión al Ayuntamiento, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por

la acción urbanística regulada en el artículo 27 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, redactado por la disposición final quinta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda.

El método se realiza sin considerar las viviendas de protección oficial (VPO) tasadas y generales, dado que se considera que la mayoría de estas viviendas, se emplazarán en la parcela urbanizada de cesión al ayuntamiento, por participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística y, su incidencia en el aprovechamiento lucrativo se puede considerar no sustancial.

En el método, se utiliza la superficie de carácter privado aportada al sector que le corresponde aprovechamiento urbanístico, y que tiene una extensión de 27.637m².

Las cargas de urbanización corresponden al capítulo de inversiones de carácter privado.

El valor del metro cuadrado del suelo en situación inicial o básica, que se desarrolla con detalle en el cuadro de valores desglosados incorporado a continuación, resulta el siguiente:

De este método desarrollado por deducción de gastos del proceso urbanístico, urbanizador y constructivo a partir del valor de mercado medio de venta de una vivienda en parcela bifamiliar o familiar aislada, resulta un valor unitario de suelo estimado entre 32,32€/m² y 43,87€/m².

En conclusión, estos valores unitarios del suelo en situación básica demuestran que, a pesar de la elevada carga urbanizadora del sector, se considera viable el desarrollo de este en razón a su tipología residencial.

Los resultados estimados del valor unitario de suelo en situación básica se desarrollan en el siguiente cuadro:

ESTIMACION DEL VALOR DEL SUELO EN ESTADO INICIAL POR VENTA DE UNA VIVIENDA EN PARCELA BIFAMILIAR O FAMILIAR				
VALOR MEDIO DE VENTA DE VIVIENDA (BIFAMILIARA O FAMILIAR) EN PARCELA (VV)		469.305,88 €		
COSTE MEDIO DE CONSTRUCCION DE CONTRATA DE LA VIVIENDA (EN PARCELA BIFAMILIAR O FAMILIAR) (Cc)(Cc. =1.187,38€/m²)(Sup. =208,85m²c = sobre rasante 148,85m²c + bajo rasante 60m²c)		247.984,31 €		
COSTE DE CONSTRUCCION DE EJECUCION MATERIAL DE UNA VIVIENDA		208.390,18€		
GASTOS VINCULADOS (G)	% DE BENEFICIO SOBRE VALOR DE VENTA	9%	7%	AUTOPROMOCION
	BENEFICIOS (%S/VALOR DE VENTA)	42.237,53 €	32.851,41 €	0,00 €
	LICENCIA (6% S/EJECUCION MATERIAL)	12.503,41 €	12.503,41 €	12.503,41 €
	HONORARIOS TECNICOS (9% S/CONTRATA)	22.318,59 €	22.318,59 €	22.318,59 €
	SEGURO (1% S/CONTRATA)	2.479,84 €	2.479,84 €	2.479,84 €
	COMERCIALIZACION (2% S/VALOR DE VENTA)	9.386,12 €	9.386,12 €	0,00 €
	FINANCIACION (3,5% S/VALOR DE VENTA)	16.425,71 €	16.425,71 €	16.425,71 €
TOTAL, GASTOS (G)		105.351,19 €	95.965,08 €	53.727,55 €
CUOTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL DE CARGAS DE URBANIZACION POR VIVIENDA (U)		89.696,23 €	89.696,23 €	89.696,23 €
VALOR DEL SUELO SIN URBANIZAR POR VIVIENDA (Vs) (Vs = Vv - Cc - G - U)		26.274,15 €	35.660,26 €	77.897,79 €
Nº DE VIVIENDAS LIBRES DEL SECTOR		34	34	34
VALOR DEL SUELO SIN URBANIZAR DEL SECTOR (Vs x Nº DE VIVIENDAS)		893.320,99 €	1.212.448,99 €	2.648.524,99 €
SUPERFICIE APORTADA PRIVADA SECTOR (m²)		27.637,00	27.637,00	27.637,00
VALOR DEL SUELO SIN URBANIZAR UNITARIO DEL SECTOR		32,32€/m²s	43,87€/m²s	95,83 €/m²s

NOTAS:
Sobre la cuota de liquidación provisional de cargas de urbanización:

1.- El importe corresponde con la urbanización del Sector, donde resultan 44 viviendas, repartidas así:
34 viviendas libres y 8 VPO en régimen tasado + 2 VPO en régimen general

2.- Se incluye el importe de cargas de urbanización y planeamiento del sector AI16. UGARTEBETXI SR-1, que asciende a dos millones doscientos setenta y dos mil ochocientos veinte euros (2.272.820,00€)

3.- Se incluye el importe de la monetarización del pago aplazado al Ayuntamiento por compensación de la transferencia del cumplimiento de estándar de VPO General, que se establece conforme al Convenio firmado el 26 de abril de 2007, entre propietarios y Ayuntamiento. El importe asciende a ciento noventa y ocho mil doscientos ochenta y cinco euros (198.285,00€)

4.- Se incluye el importe de los gastos adelantados, que asciende a quinientos ochenta y tres mil ochocientos treinta euros (583.830,00€)

TOMO I

DOCUMENTO "E"

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

PLAN PARCIAL SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1 (ANTERIOR SAPUR-8 DEFINIDO EN LAS NN SS) AMURRIO. ARABA

ASOCIACION DE PROPIETARIOS
DEL SECTOR SAPUR - 8 DE AMURRIO

PROMOTOR

D. DAVID PINEDO ORTEGA
D^a. PILAR LAVIN SANZ

ARQUITECTO
LETRADA

99745PP

OCTUBRE 2023

PLAN PARCIAL SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1
(ANTERIOR SAPUR-8 DEFINIDO EN LAS NNSS)
01470. AMURRIO - ARABA

INDICE DE MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

E.1.- OBJETO	191
E.2.- DATOS Y APROVECHAMIENTO DEL SECTOR.....	191
E.3.- URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS	193
E.4.- IMPACTO DE LA ACTUACION EN LAS HACIENDAS PUBLICAS	194
E.4.1. Estimación de la Inversión Municipal	
E.4.2. Conclusiones. Impacto de la actuación en la Hacienda Pública Municipal.	

PLAN PARCIAL SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1
(ANTERIOR SAPUR-8 DEFINIDO EN LAS NNSS)
01470. AMURRIO - ARABA**E.1.- OBJETO**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Por lo que, será objeto del presente documento, la valoración del impacto de la actuación de transformación urbanística prevista para el Sector AI16 UGARTEBETXI SR-1 de Amurrio, en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de los servicios que se generen por dicha implantación.

El informe de sostenibilidad económica implica fundamentalmente un análisis económico en el que se determine tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras, como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

E.2.- DATOS Y APROVECHAMIENTO DEL SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1

La ordenación propuesta en el presente Plan Parcial, se refleja en el siguiente cuadro:

CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO		SUPERFICIE (m ²)	% TOTAL SECTOR	% SOBRE UNIDAD O SISTEMA GENERAL
SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1		30.020,00	100,00%	
UNIDAD DE EJECUCION RESIDENCIAL		16.495,00	54,95%	100,00%
DOMINIO PRIVADO				
Zona Residencial	ZR	9.684,50		
Zona equipamiento privado	ZEP	136,00		
Zona equipamiento instalaciones	ZEP-1	98,50		
TOTAL DOMINIO PRIVADO		9.919,00	33,04%	60,13%
SISTEMA LOCAL - DOMINIO Y USO PUBLICO				
Zona Espacios Libres	SL-ZEL	3.951,00	13,16%	23,95%
Zona red viaria y peatonal del Sector	SL-ZV	2.625,00	8,74%	15,91%
TOTAL SISTEMA LOCAL DE USO Y DOMINIO PUBLICO		6.576,00	21,91%	39,87%
SISTEMA GENERAL ADSCRITO AL SECTOR		13.525,00	45,05%	100,00%
SISTEMA GENERAL - DOMINIO Y USO PUBLICO				
Zona Espacios Libres	SG-ZEL	6.786,00	22,60%	50,17%
Zona red viaria y peatonal	SG-ZV	4.560,00	15,19%	33,72%
Zona de equipamiento	SG-ZE	2.050,00	6,83%	15,16%
Zona de infraestructuras de instalaciones	SG-ZI	129,00	0,43%	0,95%

En general tenemos:

Superficie Sector: 30.020,00m²

Superficie Unidad de Ejecución: 16.495,00m²

Superficie de Sistema General adscrito: 13.525,00m²

Condiciones de Aprovechamiento

-Coeficiente de aprovechamiento:

0.40m²(t)/m² Superficie con aprovechamiento

Edificabilidad Total:

0.40 x 16.495,00m² = 6.598,00 m²(t).

▪ Edificabilidad existente en el Sector = 1.525,00 m²(t).

▪ Incremento de la edificabilidad = 5.073,00 m²(t).

- Distribución de la Edificabilidad:

Sobre rasante:

▪ Edificabilidad Viviendas unifamiliares y Bifamiliares: 5.061m²(t)

▪ Edificabilidad VOP. Régimen Tasada:
(20% del incremento de la edificabilidad) 1.014,60m²(t)

▪ Edificabilidad VOP. Régimen General
y especial: (5% del incremento de la edifica.): 253,65m²(t)

Equipamiento privado:	268,75m ² (t)
Bajo Rasante:	7.640,00m ² (t)

E.3.- URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS

Los principales objetivos de la urbanización proyectada son los siguientes:

➤ En cuanto a ved viaria:

Se proyecta la ejecución de un vial principal cuyo trazado recorre el interior del sector formando un anillo con el vial actual, diseñado de doble sentido dado que permitirá una mejor funcionalidad para el acceso a la mayor parte de las viviendas, está compuesto por parte de vial rodada y aceras al mismo nivel, con aparcamientos a lo largo de su recorrido, es así como, en la zona Norte, tendrá una calzada de anchura 6 metros, aceras al mismo nivel a ambos lados de 2,30m, y aparcamiento en línea en la acera Norte; en la zona Oeste, tendrá una calzada de 6 metros de anchura, en el límite con la zona verde, se incorpora aparcamientos en línea y franja de acera de 1,80m de anchura con solución pavi-césped, quedando una franja verde de 2m, que limita con la coronación del talud, todo al mismo nivel de la calzada, en el lado opuesto que limita con las parcelas privadas, la acera tendrá un ancho de 2,30m y estará al mismo nivel de la calzada. En la zona Sur, las aceras tendrán un ancho de 2,30m, a ambos lados de la calzada y al mismo nivel de la misma, aparcamientos en línea en la acera Sur, y aparcamiento en batería en la acera Norte. Por las aceras de este vial discurrirían las instalaciones de redes urbanas, y se instalarán farolas, papeleras, mobiliario urbano etc., con el criterio de que dejen un paso libre de obstáculos con anchura de 1,50 metros.

Al objeto de implantar, de la forma más racionalmente posible los diferentes lotes edificables, sin tener que recurrir, de forma extensiva, a soluciones viarias que generan una gran ocupación superficial, se ha previsto para el acceso a las parcelas localizadas al Norte del sector, una red viaria que posibilite la accesibilidad a las edificaciones del interior, concebidas como preferencia la vialidad peatonal, de uso compartido con vehículos, o vial de "tolerancia", que presenta una calzada de 5,6m, acera a ambos lados, una de 1,80m y la otra de 2,10m y aparcamiento en línea a los dos lados, terminando en un fondo de saco de planta circular de 12,50m de diámetro, y donde la circulación rodada, queda tolerada, únicamente como acceso a las propias viviendas. Al objeto de cumplir estas funciones, este vial, eje 7, presentan unas características particulares: zona rodada y peatonal a igual rasante del pavimento, tipo y color del firme y acabado de relieve rugoso de modo que se impida unas velocidades superiores a 10 Km/h. etc.

En la zona Este del sector, también discurrirá un vial, en un solo sentido, Sur – Norte, eje 6, tendrá una acera de 2,15m de ancho, limitando con las nuevas parcelas del sector, aparcamiento en línea, calzada de 4m, y en el lado opuesto franja verde de ancho variable de aproximadamente 2m, todo al mismo nivel. Bajo la franja verde se dispondrá de un sistema urbano de drenaje sostenible mediante la ejecución de un área filtrante.

➤ En cuanto a infraestructuras:

Se contempla el soterramiento de las redes existentes en el sector, como es el caso de la red eléctrica de media tensión que atraviesa el sector por el Sur.

Se proyecta la ejecución de las redes de saneamiento (pluviales y residuales), así como la ejecución del sistema de depuración, que tendrá carácter provisional, también se proyecta la ejecución de la red de abastecimiento, redes de comunicaciones electrónicas, red de gas natural, red de alumbrado público, que darán servicio a las nuevas viviendas del sector, y que discurrirán soterradas por las aceras y los viales.

➤ En cuanto al tratamiento de los espacios libres

En los espacios libres, zona verde que se desarrolla paralelo al Río Nervión, se prevé la ejecución de una senda peatonal para su integración en el parque fluvial previsto en el proyecto de recuperación de los márgenes del río Nervión en el tramo comprendido entre los municipios de Llodio y Orduña, y que este sector en concreto dará continuidad al tramo iniciado en la calle Landako, además, se proyecta su conexión con la urbanización del sector mediante una rampa con pendiente <6% y una escalinata. La urbanización resolverá el tratamiento ajardinado de la zona verde y la siembra de árboles.

E.4.- IMPACTO DE LA ACTUACION EN LAS HACIENDAS PUBLICAS

Puesto que, se trata de una actuación de urbanización de gestión privada, la administración actuante, el Ayuntamiento de Amurrio, recibe por cesión y urbanizados los terrenos destinados a dotaciones locales (espacios libres y zona viaria y peatonal), y las infraestructuras de las redes de servicios urbanos que se integraran en el conjunto de redes públicas del municipio.

E.4.1. Estimación de la inversión Municipal

El sistema de actuación previsto es el de concertación, por lo que, los propietarios del sector asumen la totalidad de las cargas de urbanización para la implantación de los servicios necesarios, además realizan la cesión de

los terrenos destinados a dominio público, y la cesión del 15% del incremento del aprovechamiento urbanísticos libre de cargas.

Conforme a lo anterior, se excluye las inversiones por la ejecución de la urbanización, por lo que, la inversión municipal deriva de los siguientes apartados:

E.4.1.1. Costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto. -

Al Ayuntamiento de Amurrio le corresponde los gastos del mantenimiento y conservación de los suelos de espacios públicos y las redes de servicios que discurren por las superficies de dominio público, una vez se haya producido la recepción municipal de las obras de urbanización.

A).- Infraestructuras a implantar:

Las infraestructuras proyectadas en el Sector, y que son objeto de mantenimiento por el ayuntamiento se relacionan a continuación:

- **Espacios libres:**
Incluye el tratamiento de los espacios libres ajardinados, con la plantación de arbolado y el tratamiento de acabado del paseo peatonal.
 - Sistema local

Superficie zona verde:	3.661m ²
Superficie paseo peatonal:	290m ²
 - Sistema general.

Superficie zona verde:	6.052m ²
Superficie paseo peatonal:	734m ²
- **Sistema viario y peatonal:**
Incluye la red viaria rodada y las aceras.
 - Sistema local

Superficie:	2.625m ²
-------------	---------------------
 - Sistema general.

Superficie:	4.560m ²
-------------	---------------------
- **Infraestructuras de servicios urbanos:**
Una cuantificación aproximada de las infraestructuras de servicios urbanos, cuyo mantenimiento le corresponde al ayuntamiento, se relaciona a continuación:

- Red de abastecimiento de agua: incluye la red general de distribución, las acometidas, los hidrantes, bocas de riego, instalación de riego, etc.
Longitud red de abastecimiento: 845m

- Red de saneamiento: Incluye colectores de aguas pluviales y aguas residuales, pozo de registro, sumideros, rigolas, etc.
Longitud red de pluviales: 850m
Longitud red de fecales: 780m

- Red de alumbrado público: Incluye las canalizaciones, luminarias, conducciones, arquetas, etc.
Longitud red de alumbrado público: 1.080m

La financiación de la urbanización del sector AI16. UGARTEBETXI SR-1 es iniciativa de la Asociación de Propietarios del Sector SAPUR-8 de Amurrio, por lo que, será dicha asociación privada, o bien la Junta de Concertación de este sector cuando la sustituya, la que se encargue de financiar la implantación de la urbanización.

Por lo tanto, el Ayuntamiento de Amurrio, recibirá libre de cargas la urbanización, que, de acuerdo a la estimación realizada, ascenderá al importe de 2.272.820€ (presupuesto de ejecución de contrata, sin IVA).

B).- Costes de mantenimiento de las infraestructuras y prestación de los servicios.

La ejecución de la actuación urbanística proyectada para el Sector AI16. UGARTEBETXI SR-1, supondrá al Ayuntamiento de Amurrio la conservación y mantenimiento de los siguientes servicios públicos:

- Servicio de abastecimiento de agua
- Servicio de saneamiento.
- Servicio de alumbrado público.
- Servicio de mantenimiento de vías públicas.
- Servicio de recogida de basuras y limpieza viaria

En el caso de mantenimiento y la prestación del servicio de abastecimiento de agua (agua potable, riego e incendios) y el servicio de evacuación de aguas residuales, la compensación económica respecto a dichos costes, se realiza mediante la recaudación por el cobro de tasas. La gestión de estos servicios esta delegada a Urbide - Consorcio de Aguas de Álava.

En relación con la inversión pública por el mantenimiento y prestación de los servicios de alumbrado público, mantenimiento y limpieza de vías públicas, será compensada mediante la recaudación obtenida del pago del IBI de las nuevas viviendas proyectadas.

En general, y de forma estimativa, la valoración económica de los costes de mantenimiento de las infraestructuras urbanas y prestación de los servicios a cargo del Ayuntamiento se establece en aproximadamente 25.798€ por año, resultado que se recoge en el siguiente cuadro de valoración desglosada:

SERVICIO	MEDICION	COSTE POR m ² /AÑO	COSTE TOTAL POR AÑO
Mantenimiento de vías publicas	7.185m ²	0,5€/m ²	3.593€/año
Limpieza viaria	7.185m ²	1€/m ²	7.185€/año
Mantenimiento de la Zona verde	9.713m ²	1,50€/m ²	14.570€/año
Mantenimiento y prestación del servicio de alumbrado público (repercusión por luminarias)	45Ud	10,00€/Ud.	450€/año
TOTAL			25.798€/año
Mantenimiento de red y prestación del servicio de abastecimiento	845m	1€/m	*845€/año
Mantenimiento de red y prestación del servicio de saneamiento	1.630m	1,3€/m	*2.119€/año
Servicio de recogida de basuras		Se compensa con el cobro de las tasas	

* Se estima que las tasas por la prestación de los servicios, abastecimiento de agua, saneamiento y alcantarillado cubren el coste total de mantenimiento de los mismos.

E.4.1.2. Previsión de ingresos del Ayuntamiento de Amurrio derivados de la actuación urbanizadora del Sector AI16. Ugartebetxi SR-1 de Amurrio.

Para efectuar la valoración del impacto de la actuación sobre la Hacienda Pública, se tiene en consideración los nuevos ingresos que vaya a obtener la Administración Pública afectada por o como consecuencia de dicha actuación.

Entre la previsión de ingresos tenemos:

➤ **Ingresos derivados de las propias actuaciones de edificación en el sector (TASA e Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO))**

Se tienen en cuenta el ingreso por la TASA e Impuestos de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) por la concesión de licencia municipal de obras de edificación de valor 6% sobre el presupuesto de ejecución material de obra.

Conforme a la ficha urbanística del sector, la edificabilidad asignada es la siguiente:

Sobre rasante:

6.598m²(t), de los cuales 5.061m²(t), se destinan a vivienda libre, 268,75m²(t) a equipamiento y 1.268,25m²(t), se destinan a viviendas de protección oficial, además al Ayuntamiento le corresponde el 15% del incremento del aprovechamiento del sector en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes público que, por simplificar el desarrollo de este capítulo se calcula sin la relación con su ponderación en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Así, el 15% del incremento de la edificabilidad de 5.073m²(t) resulta 760,95m²(t). Este valor equivale a ≈ 11,53% de la edificabilidad total del sector (6.598m²(t)). De este modo, para calcular los ingresos por régimen de vivienda, se descuenta dicha cesión, por lo que, sería:

Vivienda libre:	5.061x11,533%=	-583,69m ² (t)
VPO:	1.268,25 x11,533%=	-146,27m ² (t)

Por lo tanto, la valoración del ICIO, se estima sobre la superficie restante:

Vivienda libre:	4.477,31m ² (t) (=5.061-583,69)
VPO:	1.121,98m ² (t) (=1.268,25-146,27)

Aplicando el Módulo Básico de construcción MBC para el Territorio Histórico de Álava, establecido en 595,00€/m²c (Decreto Foral 51/2014, del consejo de Diputados de 14 de octubre, que aprueba las normas técnicas de valoración y el cuadro-marco de valores del suelo y construcciones para la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.) A este módulo se le corrige con un coeficiente de 1,97, para las

viviendas libres proyectadas de tipo Bifamiliar y familiar, y de 1ª categoría, y un coeficiente de 1,38, para las viviendas de VPO proyectadas del tipo colectiva de 2ª categoría, de conformidad con los Anexos I y II de la Ponencia de valores de suelo y construcciones urbanas, sujetos al impuesto sobre Bienes Inmuebles del término municipal de Amurrio (Acuerdo 592/2009, del Consejo de Diputados de 29 de septiembre).

De acuerdo con lo anterior tenemos:

Vivienda libre

$$\begin{aligned} 595,00\text{€/m}^2\text{c} \times 1,97 &= 1.172,15\text{€/m}^2\text{c} \\ 4.477,31\text{m}^2(\text{t}) \times 1.172,15\text{€/m}^2\text{c} &= 5.248.078,92\text{€}. \end{aligned}$$

Dado que la tasa y el impuesto de construcciones instalaciones y obras para la licencia municipal de obras es sobre el coste de la ejecución material, a este valor se reduce el 19% para convertir el coste de contrata a coste de ejecución material, resulta:

$$5.248.078,92\text{€} / 1.19 = 4.410.150,35\text{€ de ejecución material}$$

Aplicando la TASA e ICIO de licencias del 6%, resulta:

$$4.410.150,35\text{€} \times 6\% = 264.609,02\text{€}.$$

Vivienda VPO

$$\begin{aligned} 595,00\text{€/m}^2\text{c} \times 1,38 &= 821,10\text{€/m}^2\text{c} \\ 1.121,98\text{m}^2(\text{t}) \times 821,10\text{€/m}^2\text{c} &= 921.257,78\text{€}. \end{aligned}$$

Dado que la tasa y el impuesto de construcciones instalaciones y obras para la licencia municipal de obras es sobre el coste de la ejecución material, a este valor se reduce el 19% para convertir el coste de contrata a coste de ejecución material, resulta:

$$921.257,78\text{€}. / 1.19 = 774.166,20\text{€ de ejecución material}$$

Aplicando la TASA e ICIO de licencias del 6%, resulta:

$$774.166,20\text{€} \times 6\% = 46.449,97\text{€}.$$

Bajo rasante

7.640m²(t), de este valor se descuenta el 15% que le corresponde al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes

público que, por simplificar el desarrollo de este capítulo se calcula sin la relación con su ponderación, por lo que, tenemos:

$$\begin{array}{ll} \text{Vivienda libre:} & 6.109,12\text{m}^2(\text{t}) \times 15\% = 916,37\text{m}^2(\text{t}) \\ \text{VPO:} & 1.530,88 \times 15\% = 229,63\text{m}^2(\text{t}) \end{array}$$

Por lo tanto, la valoración de la TASA e Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), se estima sobre la superficie restante:

$$\begin{array}{ll} \text{Vivienda libre:} & 5.192,75\text{m}^2(\text{t}) \quad (6.109,12 - 916,37) \\ \text{VPO:} & 1.301,25\text{m}^2(\text{t}) \quad (1.530,88 - 229,63) \end{array}$$

Aplicando el Módulo Básico de construcción MBC para el Territorio Histórico de Álava, establecido en 595,00€/m²c (Decreto Foral 51/2014, del consejo de Diputados de 14 de octubre, que aprueba las normas técnicas de valoración y el cuadro-marco de valores del suelo y construcciones para la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.) A este módulo se le corrige con un coeficiente de 0,60, para garaje de las viviendas libres proyectadas de tipo Bifamiliar y familiar, y de 1ª categoría, y un coeficiente de 0,52, para los garajes de viviendas de VPO proyectadas del tipo colectiva de 2ª categoría, de conformidad con los Anexos I y II de la Ponencia de valores de suelo y construcciones urbanas, sujetos al impuesto sobre Bienes Inmuebles del término municipal de Amurrio (Acuerdo 592/2009, del Consejo de Diputados de 29 de septiembre).

De acuerdo con lo anterior tenemos:

Vivienda libre

$$\begin{array}{l} 595,00\text{€/m}^2\text{c} \times 0,60 = 357\text{€/m}^2\text{c} \\ 5.192,75\text{m}^2(\text{t}) \times 357\text{€/m}^2\text{c} = 1.853.811,75\text{€ de ejecución de} \\ \text{contrata} \end{array}$$

Dado que la tasa y el impuesto de construcciones instalaciones y obras para la licencia municipal de obras es sobre el coste de la ejecución material, a este valor se reduce el 19% para convertir el coste de contrata a coste de ejecución material, resulta:

$$1.853.811,75\text{€} / 1,19 = 1.557.825\text{€ de ejecución material}$$

Aplicando la TASA e ICIO de licencia municipal de obra del 6%, resulta:

$$1.557.825\text{€} \times 6\% = 93.469,50\text{€}.$$

Vivienda VPO

$595,00€/m^2c \times 0,52 = 309,40€/m^2c$
 $1.301,25m^2(t) \times 309,40€/m^2c = 402.606,75€$ de ejecución de contrata

Dado que la tasa y el impuesto de construcciones instalaciones y obras para la licencia municipal de obras es sobre el coste de la ejecución material, a este valor se reduce el 19% para convertir el coste de contrata a coste de ejecución material, resulta:

$$402.606,75€. / 1.19 = 338.325€ \text{ de ejecución material}$$

Aplicando la TASA e ICIO de licencia municipal de obra del 6%, resulta:

$$338.325€ \times 6\% = 20.299,50€.$$

Total, ingresos derivados de la TASA e ICIO por propias actuaciones:

Sobre rasante: $264.609,02€ + 46.449,97€ = 311.108,99€$
Bajo rasante: $93.469,50€ + 20.299,50€ = 113.769€$
TOTAL, ingresos por TASA e ICIO.....= 424.877,99€

➤ **Otros ingresos derivados de impuestos y tasas**

Una vez finalizada las actuaciones de urbanización y edificación, se prevé que el Ayuntamiento tendrá ingresos anuales de acuerdo al siguiente desglose:

▪ **Impuestos sobre Bienes Inmuebles (IBI)**

Para obtener el valor de ingresos por el impuesto sobre bienes inmuebles (IBI), que se aplica sobre el valor del suelo y el valor de la construcción, resultará que para el uso residencial:

Sobre rasante, el valor de construcción se obtendrá a partir del Módulo Básico de construcción MBC de la ponencia catastral que, para el Territorio Histórico de Álava, para viviendas bifamiliares y familiares aisladas libres de acuerdo con el apartado anterior, se establece en 1.172,15€/m²c, y para viviendas colectivas de VPO se establece en 821,10€/m²c. Para el valor del suelo se obtendrá de la ponencia de valores de Amurrio, y tomando como referencia el valor de suelo de Ugartebeitxi, que

tiene incluido el coste de urbanización, y que está establecido en 135€/m²c.

Bajo rasante, el valor de construcción se obtendrá a partir del Módulo Básico de construcción MBC de la ponencia catastral, que para el Territorio Histórico de Álava, para garajes de viviendas bifamiliares y familiares aisladas libres de acuerdo al apartado anterior, se establece en 357€/m²c, y para garajes de viviendas colectivas de VPO se establece en 309,40€/m²c, y el valor del suelo se obtendrá de la ponencia de valores de Amurrio, y tomando como referencia el valor de suelo de Ugarteetxe, que tiene incluido el coste de urbanización, y que está establecido en 135€/m²c,

Por lo que, resulta:

USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA				VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIÓN Y SUELO (€)
		MODULO COSTE DE CONSTRUCCION (€/m²c)	VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO (€/m²c)	VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN Y SUELO(€/m²c)	
SOBRE RASANTE					
Vivienda libre	5.061m²(t)	1.172,15€/m²c	135€/m²c	1.307,15€/m²c	6.615.486,15€
Vivienda VPO	1.268,25m²(t)	821,10€/m²c	135	956,10	1.212.573,83€
TOTAL	6.329,25 m²(t)				7.828.059,98€
BAJO RASANTE					
Vivienda libre	6.109,12 m²(t)	357€/m²c	135	492	3.005.687,04
Vivienda VPO	1.530,88 m²(t)	309,40€/m²c	135	444,40	680.323,07
TOTAL	7.640 m²(t)				3.686.010,11€

Respecto de la valoración sobre rasante sobre la superficie construida de uso residencial de 6.329,25m²c, no se ha incluido la superficie de equipamiento privado de 268,75m²(t) por su escasa incidencia en esta hipótesis de cálculo. Así, el valor de construcción sobre rasante resulta en 7.828.059,98€, que

aplicando un tipo impositivo de 0,30%, se obtiene que por el impuesto de bienes inmuebles (IBI) se estima recaudar:

$$7.984.131,90\text{€} \times 0,3\% = 23.484,18\text{€ al año}$$

Bajo rasante la valoración de 7.640m²c edificables de uso vinculado al residencial resulta en 3.686.010,11€, que aplicando un tipo impositivo de 0,30%, se obtiene que por el impuesto de bienes inmuebles (IBI) se estima recaudar:

$$3.686.010,11\text{€} \times 0,3\% = 11.058,03\text{€ al año}$$

De este modo, el ingreso anual total por recaudación del IBI asciende al importe de 34.542,21€/año.

Además, el Ayuntamiento aumentaría sus ingresos por otros impuestos, tales como:

- Tasas por prestación de servicios públicos: se estima que las tasas por la prestación de los servicios, abastecimiento de agua, saneamiento y alcantarillado cubren el coste total de mantenimiento de los mismos, por este motivo no ha formado parte del cálculo de costes anterior.
- Impuestos sobre vehículos de tracción mecánica.
- Plusvalías en los terrenos de naturaleza urbana, por transmisiones de titularidad.

E.4.2. Conclusiones del impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública Municipal

De acuerdo a lo anterior, se puede concluir que el impacto de la actuación urbanizadora del Sector AI16. Ugartebetxi SR-1 en la Hacienda Pública del Ayuntamiento de Amurrio, es netamente positiva, puesto que, por un lado, el mantenimiento de una parte de los servicios que le corresponden al Ayuntamiento responderá al principio de equivalencia en la fijación de las tasas respecto de las redes de evacuación de aguas y abastecimiento. En cuanto al resto de mantenimiento: alumbrado y zonas de espacios libres, valorado en 25.798€/año, se compensan con balance positivo con la recaudación por el IBI valorado en 34.542,21€. Por otra parte, tendrá ingresos en concepto de TASA Y ICIO por concesión de licencia municipal de obras, por importe de 424.877, 99€.

TOMO I

DOCUMENTO "F" IMPACTO EN FUNCION DEL GÉNERO

PLAN PARCIAL SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1 (ANTERIOR SAPUR-8 DEFINIDO EN LAS NN SS) AMURRIO. ARABA

ASOCIACION DE PROPIETARIOS
DEL SECTOR SAPUR- 8 DE AMURRIO

PROMOTOR

D. DAVID PINEDO ORTEGA
D^a. PILAR LAVIN SANZ

ARQUITECTO
LETRADA

99745PP

OCTUBRE 2023

PLAN PARCIAL SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1
(ANTERIOR SAPUR-8 DEFINIDO EN LAS NNSS)
01470. AMURRIO - ARABA

El artículo 19 de la Ley 4/2005 de 18 de febrero, para la igualdad de hombres y mujeres, establece una evaluación previa del impacto en función del género, y la Resolución 40/2012, 21 agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, por la que se dispone la publicación del Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno «por el que se aprueban las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres»,

La directriz primera, en su numeral 2.- "Objeto", recoge las excepciones, de realización del informe, y en su letra 1a) dice: " Aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres sea nula o mínima, entre los cuales se incluirán en todo caso los proyectos que no afecten a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos o ciudadanas.

En este caso el órgano competente para elaborar la norma deberá emitir, en lugar del Informe de Impacto en Función del Género, un informe donde se justifique debidamente la ausencia de relevancia desde el punto de vista del género, en los términos previstos en el anexo II a estas directrices, y Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer a su vez habrá de evacuar su correspondiente informe de verificación"

De acuerdo a lo anterior, y dado que el presente Plan Parcial carece de relevancia desde el punto de vista del género, puesto que, su impacto es nulo, habida cuenta que el alcance y contenido de la ordenación urbanística propuesta es irrelevante desde la óptica de la desigualdad entre hombres y mujeres y de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato.

En su consecuencia, como quiera que esta propuesta no afecta, ni de forma directa ni de forma indirecta a hombres y mujeres desde el punto de vista de la igualdad, careciendo de impacto de género, no es necesario el informe en función del género y, por lo tanto, basta con que se incorpore en este documento el informe que justifique la falta de relevancia en los términos previstos en el Anexo II de las Directrices, y que se presenta a continuación.

Este informe justificativo de la ausencia de relevancia desde el punto de vista del género se hace de conformidad con el anexo II de las directrices aprobadas por resolución 40/2012 de 21 de agosto del Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco.

**INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA
DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO DE CONFORMIDAD CON EL ANEXO
II DE LAS DIRECTRICES APROBADAS POR RESOLUCION 40/2012 DE 21 DE AGOSTO
DEL CONSEJO DE GOBIERNO**

DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO
<p>1.- Indicar la denominación del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo. Plan Parcial del Sector AI16. Ugartebetxi SR-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Amurrio. Araba.</p> <p>2.- Indicar el Departamento y la Dirección que lo Promueve: Promoción privada: Asociación de Propietarios del Sector SAPUR-8 de Amurrio. NIF. G01439611, Domicilio: Calle Elexondo nº 2, entreplanta, en Amurrio. Araba. C.P. 01470.</p> <p>3.- Señalar, en su caso, otras normas, planes, etc. relacionados con el proyecto o propuesta.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Plan General de Ordenación Urbana de Amurrio. Aprobado definitivamente mediante sesión celebrada con fecha 30 de junio de 2022 del Ayuntamiento Pleno. Y, publicada en el BOTHA núm. 12 de lunes, 30 de enero de 2023. ▪ Ley 2/2006, de 30 de junio de suelo y Urbanismo del País Vasco, ▪ Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. <p>4.- Exponer los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo</p> <p>El Plan Parcial tiene como objeto y finalidad establecer la ordenación pormenorizada del ámbito del Sector residencial AI16. Ugartebetxi SR-1, con base a los parámetros establecidos en la Ficha particular del sector, recogida en el Documento B.2 Normas Urbanísticas Particulares del PGOU. Por lo que, el plan parcial establece el desarrollo de 44 viviendas de tipología: unifamiliar, bifamiliar, familiar y agrupada, el trazado de los viales, la ordenación de las dotaciones públicas, zonas verdes, y la ejecución de la urbanización del sector (vialidad, zonas verdes, infraestructuras de servicios)</p>
JUSTIFICACION DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GENERO
<p>5.- Indicar los motivos por los que se considera que el proyecto de norma carece de relevancia desde el punto de vista de género:</p> <p>Se considera que el Presente Plan Parcial carece de relevancia desde el punto de vista de género, porque, desarrolla un modelo de asentamiento de baja densidad, en continuidad al existente en el entorno, pero en este caso, con una planificación que aporta mayor superficie de espacios libres, una red viaria y peatonal de mayor amplitud, y en consecuencia, para este modelo de ordenación el impacto desde la óptica de la desigualdad entre hombres y mujeres, y de los objetivos de igualdad de oportunidades es nulo.</p>

Así mismo, cabe señalar que, dada la situación del sector, prácticamente insertado en núcleo urbano, permitirá mejorar la movilidad peatonal con relación con los servicios básicos comunitarios, entre ellos: la conexión con la estación de ferrocarril y la red de autobuses de comunicación local, e interprovincial y resto de equipamientos. Con este objetivo, la red peatonal se diseña en forma de trama abierta muy conectada con el entorno, con las características de accesibilidad universal y garantizando la seguridad del uso. De este modo, se alcanzan los estándares de funcionalidad y de seguridad adecuados para toda la franja de edad y género de la población, preceptos básicos desde el punto vista de impacto de género en la planificación urbana.

TOMO I

DOCUMENTO "G" IMPACTO SOCIOLINGÜISTICO

PLAN PARCIAL SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1 (ANTERIOR SAPUR-8 DEFINIDO EN LAS NN SS) AMURRIO. ARABA

ASOCIACION DE PROPIETARIOS
DEL SECTOR SAPUR - 8 DE AMURRIO

PROMOTOR

D. DAVID PINEDO ORTEGA
D^a. PILAR LAVIN SANZ

ARQUITECTO
LETRADA

99745PP

OCTUBRE 2023

PLAN PARCIAL SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1
(ANTERIOR SAPUR-8 DEFINIDO EN LAS NNSS)
01470. AMURRIO - ARABA

El artículo 7.7 de la Ley 2/2016 de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, establece que "en el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes."

El presente Plan Parcial, establece la implantación de 44 viviendas, y relacionándose con 3,2 habitantes por vivienda resultan 141 habitantes.

Dado el escaso número de personas asociadas a las nuevas viviendas, y que toda probabilidad estas personas serán originarias del mismo municipio o los municipios cercanos, se puede deducir, que la afección que pueda producirse sobre la población euskalduna (incremento o reducción del porcentaje actual) no es relevante, por lo que, el presente Plan Parcial, no afecta la situación sociolingüística de Amurrio, por tanto no procede la evaluación de impacto respecto a la normalización del uso del euskera.

TOMO I

DOCUMENTO "H" DOCUMENTACION GRAFICA

PLAN PARCIAL SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1 (ANTERIOR SAPUR-8 DEFINIDO EN LAS NN SS) AMURRIO. ARABA

ASOCIACION DE PROPIETARIOS
DEL SECTOR SAPUR - 8 DE AMURRIO

PROMOTOR

D. DAVID PINEDO ORTEGA
D^a. PILAR LAVIN SANZ

ARQUITECTO
LETRADA

99745PP

OCTUBRE 2023

H.1.- FOTOGRAFIAS

Fotografía nº 1. Ámbito del Sector. Camino que va al rio



Fotografía nº2. Tramo de Ugarteбетxi Kalea, ya urbanizada, que pertenece al Sector.



Fotografía nº3. Edificio fuera de ordenación sito en Ugarteбетxi Kalea nº 14



Fotografía nº4. Edificio fuera de ordenación sito en Ugarteбетxi Kalea nº 16



Actualmente este edificio se encuentra derribado, debido al riesgo por la seguridad de terceras personas por su situación de inestabilidad estructural causado por un incendio reciente, debido al uso inadecuado de los ocupantes ilegales.

Fotografías nº5 y nº 6. Vista desde el Sector AI16. Ugarteбетxi SR-1 de la pasarela "Ugarteбетxi" existente sobre el río Nervión.



Fotografía nº 7. Vista de la pasarela desde el Sector AC18. Barrena (Antiguo SAPUR 9)



Fotografía nº 8. Vista de la casa-molino "Molino Campo" sito en Ugarteбетxi Kalea nº 12



Fotografías nº 7 y nº 8. Vistas de la casa-molino "Molino Campo" sito en Ugarteбетxi Kalea nº 12



Fotografía nº9. Vista desde el rio del camino



Fotografía nº10. Vista del camino que limita al Este con el Sector



Fotografía nº11. Vista del camino que limita al Este con el Sector, en su encuentro con Mendi Kalea



Fotografía nº12. Edificio fuera de ordenación sito en Ugarteбетxi Kalea nº 28



H.2.- PLANOS

PLAN PARCIAL SECTOR AI16. UGARTEBETXI SR-1
(ANTERIOR SAPUR-8 DEFINIDO EN LAS NNSS)
01470. AMURRIO - ARABA

LISTADO DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACION

IN-1	Situación.....	E:1/5000
IN-2	Emplazamiento	E:1/2000
IN-3	Estado Actual. Topográfico.....	E:1/500
IN-3.1	Estado Actual. Secciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6.....	E:1/1000
IN-3.2	Estado Actual. Secciones A, B, C y D	E:1/1000
IN-3.3	Estado Actual. Secciones E, F y G.....	E:1/1000
IN-4	Planeamiento Vigente. Usos Globales	E:1/500
IN-5	Planeamiento Vigente. Ordenación Pormenorizada	E:1/500
IN-6	Estructura de la propiedad.	E:1/500

PLANOS DE ORDENACION

OR-1	Zonificación	E:1/500
OR-2	Ordenación Pormenorizada.....	E:1/500
OR-3	Alineaciones y Rasantes	E:1/500
OR-4	Perfiles transversales P1 y P2	E:1/4-1/1000
OR-4.1	Perfil transversal P3	E:1/4-1/1000
OR-4.2	Perfiles transversales P4 y P5	E:1/4-1/1000
OR-5	Red de Abastecimiento.....	E:1/500
OR-6	Red de Saneamiento. Pluviales y Residuales.....	E:1/500
OR-7	Red de Energía Eléctrica	E:1/500
OR-8	Red de Alumbrado público.....	E:1/500
OR-9	Redes de comunicaciones electrónicas.	E:1/500
OR-10	Red de Gas Natural.	E:1/500