

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN KARMEN, AMOREBIETA-ETXANO

MEMORIA

Promotor:
Equipo redactor:

AYUNTAMIENTO DE AMOREBIETA-ETXANO
BOOK HERTZA Arkitektura S.L.P.
JON SOLATXI MARTÍN

Fecha:

21 DE JULIO 2025



INTRODUCCIÓN

Las **Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Amorebieta-Etxano** se aprobaron definitivamente por **Orden Foral 478/1999, de 15 de julio**, del Departamento de Relaciones Municipales y de Urbanismo, si bien quedaron en suspenso determinados ámbitos respecto de los cuales, su ejecutoriedad se declaró mediante Orden Foral del Departamento de Urbanismo 394/2000, de 11 de julio, expediente BHI-230/98-P05. Su normativa fue publicada en el **B.O.B nº 20 de 29 de enero de 2001**, entrando así en vigor.

Posteriormente, mediante Orden Foral del Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo **1401/2005, de 14 de octubre**, se procedió a la **aprobación definitiva de la Modificación de las Normas Subsidiarias** de Amorebieta-Etxano referente a diversos artículos de la normativa urbanística, expediente BHI-088/2005-P05-A, imponiéndose unas correcciones para proceder a la diligenciación del documento, archivo y publicación de la normativa urbanística aprobada, a los efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y del artículo 65 de la Norma Foral 3/1987, de 13 de febrero. Dichas correcciones se publican en el BOB de 25 de Enero de 2007.

La **U.E Karmen** se creó ex novo mediante una **modificación puntual de las N.N.S.S** que se aprobó por **Orden Foral 1613/2005 de 18 de noviembre** y se publicó en el **B.O.B nº 227 de 29 de noviembre**. Su texto normativo se publicó en el **B.O.B nº 41 de 28 de febrero de 2006**.

Las determinaciones de orden pormenorizado se aprobaron definitivamente por el Ayuntamiento de Amorebieta en Sesión Plenaria celebrada el día 30 de septiembre de 2011.

Se publicó su anuncio de aprobación en el **B.O.B de 11 de octubre de 2011** y fue remitido con fecha 8 de noviembre de 2012 a la Diputación Foral de Bizkaia para su depósito en el registro administrativo de planeamiento urbanístico de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 2/2.006, de Suelo y Urbanismo.

Seguidamente en el **B.O.B 224 de 22 de noviembre de 2012** se procedió a la publicación del texto modificado de la normativa urbanística.

La reordenación del ámbito por el vigente Plan Especial en relación con las iniciales previsiones de las N.N.S.S afectaron en lo esencial al espacio público toda vez que en cuanto a la disposición de las parcelas privativas y los volúmenes edificatorios resultaban muy similares a la dispuesta inicial del documento de planeamiento general. La diferencia principal se encontraba en que el vial de borde que proviene de Betarragane desplaza su ubicación hacia el casco urbano y discurre entre los edificios. Este desplazamiento permitiría liberar de tráfico la zona norte del ámbito y crear una plaza pública donde desemboque la pasarela peatonal proveniente de Enartze.

Por lo demás la rebaja de la cota de rasante de la vialidad junto con su desplazamiento pretendía:

- mantener una loma natural de separación entre la autopista y el ámbito que sirva de barrera visual y sónica a la nueva urbanización.
- mejorar la accesibilidad de la unión de Karmen y Betarragane ya que se eliminan todas las escaleras actualmente previstas quedando un vial con una pendiente inferior al 6%.

Si bien los sectores y unidades residenciales colindantes se han desarrollado en el marco de gestión de las últimas N.N.S.S del 2006, **actualmente la unidad de ejecución Karmen se encuentra pendiente de desarrollo** y su impasse se ha debido a las dificultades de gestión derivados de los realojos, a los cuantiosos costes de la urbanización prevista en el vigente Plan Especial y a la actuación prevista por Diputación.

Esta propuesta de Modificación del Plan Especial permitiría viabilizar la unidad realizando pequeños ajustes, principalmente en ciertos parámetros urbanísticos como el número de plantas de las edificaciones planteadas y el uso propuesto para sus plantas bajas.

La modificación que ahora se redacta tiene pues un limitadísimo alcance. **Las modificaciones propuestas no suponen ningún incremento de la edificabilidad del ámbito** y afectan en lo esencial a la disposición de los volúmenes edificatorios y reordenación de espacios públicos que en nada afectan a la calidad y entorno urbano, antes bien al contrario permitirá mejorarlo con la eliminación de muros de contención y el taluzado de laderas que dotarán al entorno de un mayor valor.

El redactado de la propuesta de la Modificación del Plan Especial seguirá para visualizar mejor su alcance el índice y nomenclátor del anterior que se pretende modificar, introduciendo únicamente aquellos documentos y propuestas normativas que se entienden ha de contener el documento de ordenación pormenorizada, singularmente la zonificación acústica, los documentos anejos de la E.A.E, Estudio de Impacto de Género, Estudio de Impacto Lingüístico, y la introducción en el clausulado de las N.N.U.U la previsión del cumplimiento de las medidas que tales documentos contengan.

En Bilbao, a 21 de julio de 2025



Book Hertz Arkitektura S.L.P
Roberto Hernando García



Jon Solatxi Martín
Abogado

ÍNDICE

ÍNDICE DE LA DOCUMENTACIÓN

- DOCUMENTO A.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**
ANEXO I.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA
- DOCUMENTO B.- NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO**
- DOCUMENTO C.- DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**
- DOCUMENTO D.- ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**
- DOCUMENTO E.- RESUMEN EJECUTIVO PARA LA CIUDADANÍA**
- DOCUMENTO F.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

DOCUMENTO A

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.1. OBJETO Y ENCARGO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

A.1.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

A.1.2. ENCARGO Y TÉCNICOS REDACTORES

A.1.2.1 INFORMES COMPLEMENTARIOS

A.2. ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE**A.3. JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL PEOU VIGENTE****A.4. DOCUMENTACIÓN TOPOGRÁFICA Y PARCELARIA.****A.5. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

A.5.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

A.5.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

A.5.3. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

A.6. OBJETIVOS Y CRITERIOS EN LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PEOU

A.6.1. IDONEIDAD DE LA FIGURA DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA, PARA INCORPORAR LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

A.6.2 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

A.6.3. DESCRIPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

A.7. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

A.7.1. SUPERFICIES DEL PLAN ESPECIAL VIGENTE

A.7.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

A.8. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y RESUMEN DE DATOS URBANÍSTICOS

A.8.1. SUPERFICIES EN EL PLAN ESPECIAL VIGENTE

A.8.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

El equipo redactor está integrado por el estudio **BOOK HERTZA Arkitektura S.L.P**, con nº de colegiación 950.309, siendo el arquitecto interviniente Roberto Hernando García con núm. colegiado 2.240 con domicilio profesional en la Plaza Circular 4, 8º planta de Bilbao, y el letrado **Jon Solatxi Martín** colegiado por el Ilre. Colegio de Abogados de Alava con el nº 769.

A.1.2.1 INFORMES COMPLEMENTARIOS

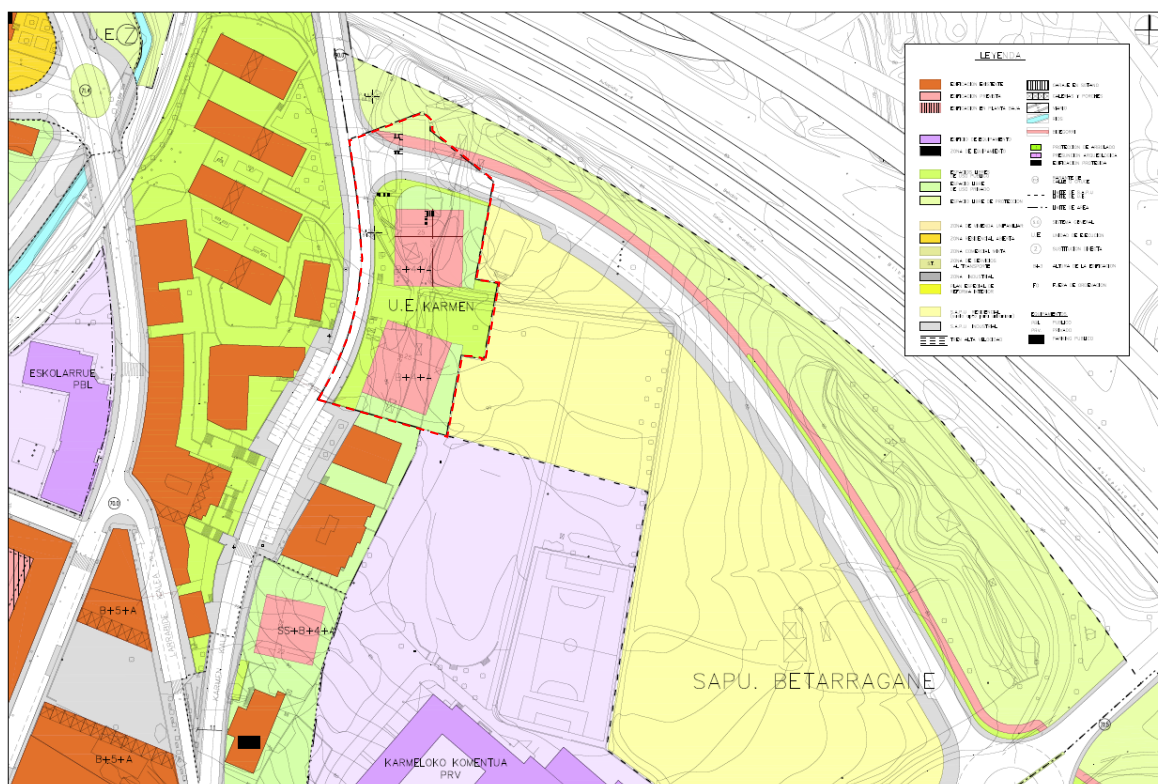
El presente documento de Plan Especial se completa con los informes complementarios que ha encargado el Ayuntamiento de Amorebieta-Etxano a empresas especializadas tales cómo:

- [ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO](#)
- [ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL](#)
- [ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO](#)

A.2. ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE

La U.E Karmen fue delimitada *ex novo* a través de una **modificación puntual de N.N.S.S** que se aprobó por **Orden Foral 1613/2.005 de 18 de noviembre** y se publicó en el **B.O.B nº227 de 29 de noviembre**.

Su texto normativo se publicó en el **B.O.B nº 41 de 28 de febrero de 2.006**.



Ordenación NNSS

Las determinaciones del ámbito a las que le son de aplicación las previsiones del Art. 8.1.1. –*Ordenanza de la zona residencial Casco* son las siguientes:

| Unidad de Ejecución | Sup. Total Unid. (m ²) | Sup. Máx. ocup. En Sótano | Sup. Total sobre rasante | Alt. En nº Plantas | Nº de Viviendas |
|---------------------|------------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------|-----------------|
| Karmen | 4.999,83 | 3.963,00 | 7.552,56 | B+4+A | 54 |

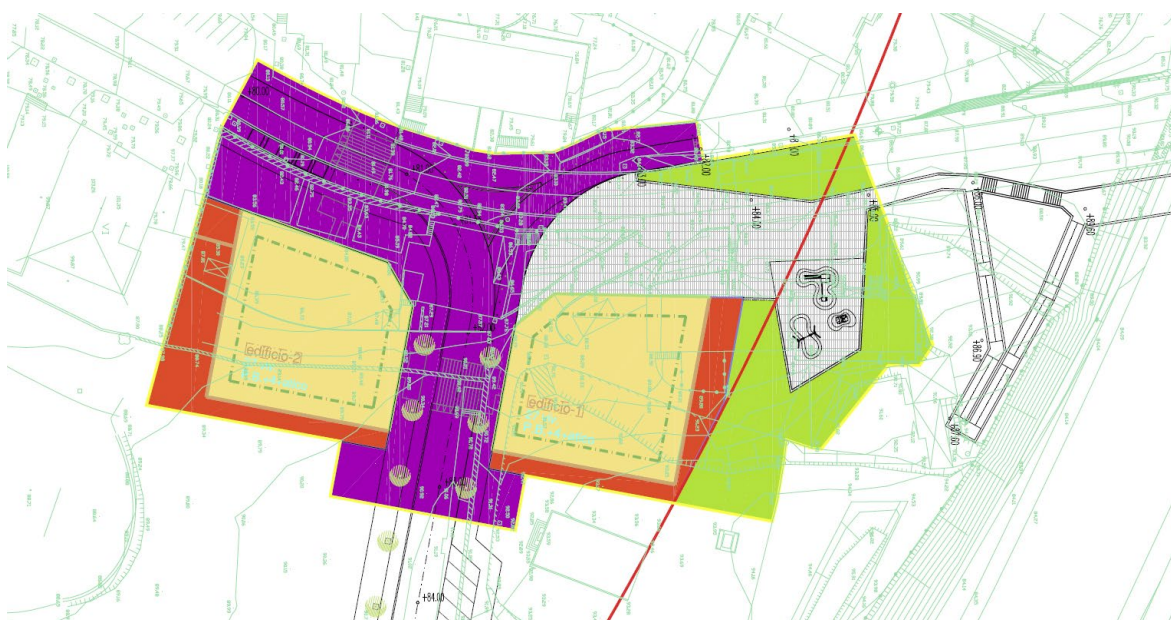
La aprobación en Junio del 2008 por parte de la Diputación Foral de Bizkaia del **Plan Especial Viario para la Ejecución de la permeabilidad A-8/N-634** en el término municipal de Amorebieta y el Proyecto de Trazado correspondiente promovidos por el Departamento de Obras Públicas introdujo cambios sustanciales en la vialidad municipal, y en concreto en la calle Karmen y salida del centro urbano del municipio en dirección a Gernika.

La supresión de la comunicación rodada hacia Gernika abrió nuevas posibilidades de ordenación en el ámbito de la U.E Karmen, ya que permitía rebajar notablemente la cota de la vialidad en esa zona y finalizar en términos de integración urbana la trama de esta parte de la Zona Residencial Casco.

Estos cambios, se contemplaron en un **Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U)** de los regulados en el *art.70 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006*. para la modificación de la ordenación pormenorizada previamente establecida en las N.N.S.S. propiciando además la división de la zona en dos unidades de ejecución.

El Plan Especial fue **aprobado inicialmente por Junta de Gobierno Local de fecha 19 de febrero de 2009**. En su trámite de información pública se presentaron alegaciones de los ocupantes de las viviendas afectadas mostrando su conformidad con la ordenación pero solicitando que se reunificará el ámbito en una sola unidad de ejecución, tal y como se contemplaba en el entonces planeamiento vigente por entender que se producía un desequilibrio en las cargas.

La estimación de esta alegación obligó a realizar pequeños ajustes en el texto de aprobación definitiva, previendo ya un único ámbito integrado de ejecución, que es la U.E Karmen que recoge el texto que **definitivamente se aprueba en septiembre de 2011**.



P.E.O.U de la UE Karmen

En la actualidad la **unidad de ejecución Karmen** se encuentra aún **pendiente de desarrollo**.

A.3. JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL P.E.O.U VIGENTE

La modificación del P.E.O.U se justifica en la conveniencia de proponer ligeras readaptaciones que permitan una nueva ordenación en base a una ocupación y un **perfil edificatorio más adecuado**, adaptando ciertos parámetros urbanísticos contenidos en el vigente Plan Especial como el uso previsto para las plantas bajas con el objeto de viabilizar **la unidad** e **impulsar su desarrollo** y completar la trama urbana del municipio.

El vigente Plan Especial que se redactó en el año 2011 persigue una serie de objetivos, que en lo fundamental se respetan en esta propuesta de modificación, readaptando ligeramente algunos aspectos que se entiende van a facilitar el desarrollo de la unidad.

En efecto, aún y cuando los sectores y unidades residenciales colindantes se han desarrollado en el marco de las N.N.S.S, la Unidad Karmen no se ha gestionado desde la aprobación de la Modificación Puntual *ad hoc* que se hizo ya en el 2005 ni después del último Plan Especial aprobado en septiembre de 2011, lo que da una idea de la complejidad en su ejecución, a la que no son ajenas desde luego los realojos, los elevados costes de las obras de urbanización previstas y el hecho de que no se haya llevado a efecto aún la actuación prevista por la Diputación Foral de Bizkaia para la renovación del vial de la calle karmen, en concreto la salida del centro urbano del municipio en dirección a Gernika (*Plan Especial Viario para la ejecución de la permeabilidad A-8/N-634 aprobado en junio del 2008*).

La Modificación del Plan Especial pretende:

i. viabilizar la unidad de ejecución contemplando para ello como modificaciones principales:

- a) **Actualizar los parámetros urbanísticos** relativos a la ocupación y alturas previstas de los edificios y el uso de las plantas bajas.

No modifica este Plan Especial determinaciones de orden estructural tales cómo la edificabilidad aprobada del ámbito.

- b) **Reordenar la urbanización** planteada en el Plan especial aprobado, **aquilatando costes de construcción.**

Señalar que las modificaciones propuestas mejoran la ordenación de los espacios públicos, no suponiendo un empeoramiento de la urbanización, haciéndola más amable.

- c) **Completar la trama urbana** del municipio que comunica el sector Betarragane con la calle Karmen, la cual se hace más patente si cabe tras el inicio de las obras del nuevo polideportivo de Urgozo, y por ello la conveniencia y oportunidad de gestionar la Unidad Karmen para realizar la conexión de ambas zonas.

La ejecución de las obras de urbanización previstas en la U.E Karmen permitiría el acceso peatonal a este equipamiento. También su acceso rodado, pero evitando ya, en tal caso, tener que cruzar por el centro de Amorebieta lo que supondría un alivio al tráfico rodado.

ii. Justificar que los desarrollos volumétricos propuestos incorporan las determinaciones del nuevo Decreto de habitabilidad según su artículo 6 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 6. *Coordinación con el planeamiento urbanístico, las ordenanzas edificatorias municipales y la licencias urbanísticas.*

1. *Las condiciones mínimas de habitabilidad contempladas en el presente Decreto son de cumplimiento obligatorio para los instrumentos de planeamiento que aprueben otras administraciones públicas y sus correspondientes ordenanzas municipales de urbanización y edificación.*
2. *Los Ayuntamientos podrán, a través de sus ordenanzas edificatorias, exigir condiciones de habitabilidad más exigentes que las establecidas en el presente Decreto. No obstante, en ningún caso podrán alterarse en ningún sentido por medio de ordenanzas municipales las condiciones de habitabilidad establecidas en el Anexo I ni las normas de diseño del Anexo II del presente Decreto cuando se trate de viviendas de protección pública o alojamientos dotacionales.*
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.*

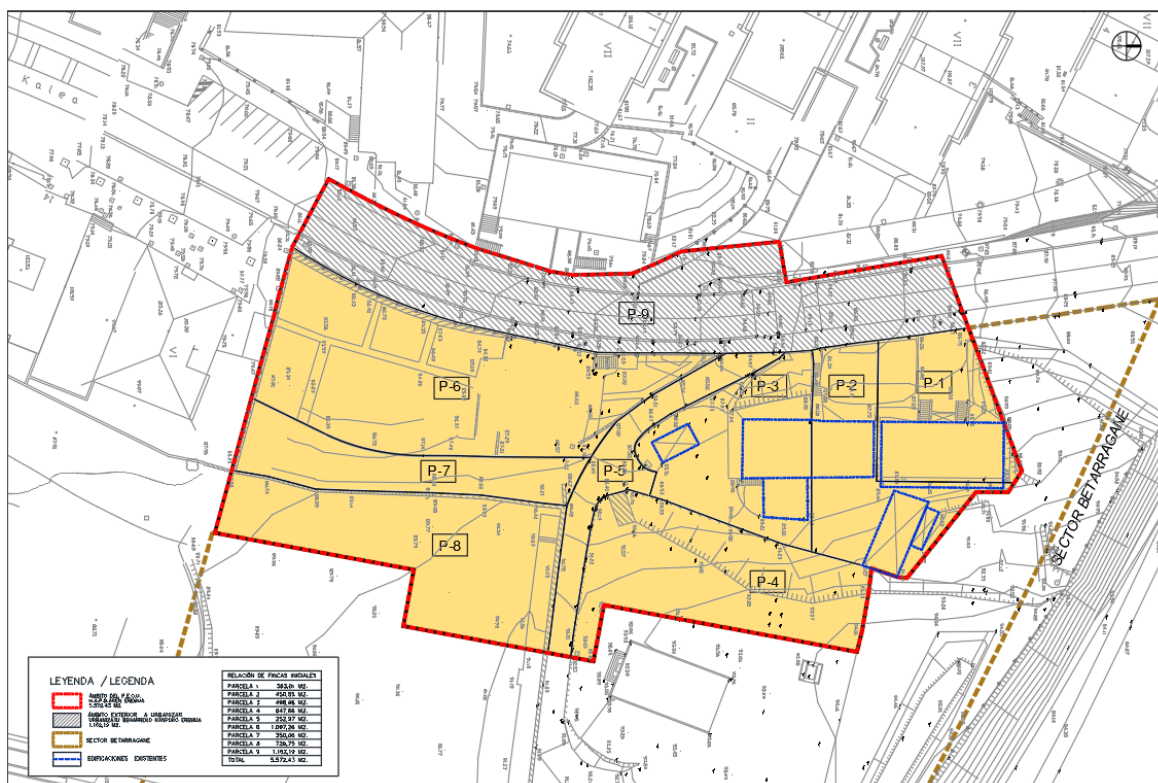
iii. Evaluar el impacto del nuevo desarrollo incluyendo al efecto el **Estudio Ambiental Estratégico**

iv. incluir la **Perspectiva de Género** en la nueva ordenación y urbanización.

v. incluir un **Análisis de Impacto Lingüístico** de la actuación.

A.4. DOCUMENTACIÓN TOPOGRÁFICA Y PARCELARIA

La estructura de la propiedad del suelo viene establecida en el [Plano I-03](#) de información urbanística titulado “*Topográfico y parcelario*”.



Plano I.03

En dicho plano se han numerado y superficiado las diversas fincas iniciales obtenidas del Registro de la Propiedad y cotejadas con el Catastro.

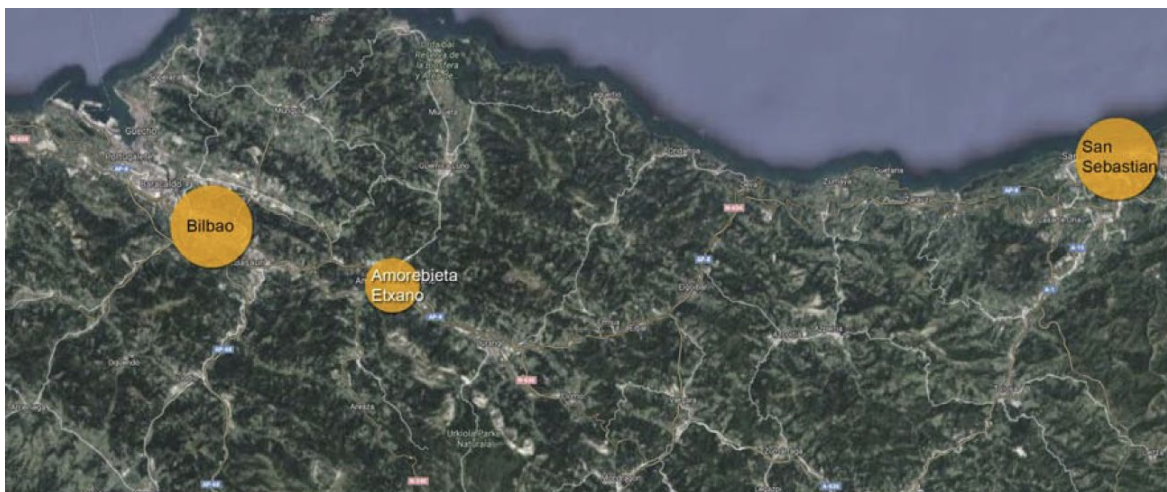
A continuación, se presenta la relación de parcelas y sus superficies:

| RELACION DE FINCAS INICIALES | |
|------------------------------|-------------------------------|
| PARCELA 1 | 383,01 m ² |
| PARCELA 2 | 450,55 m ² |
| PARCELA 3 | 498,98 m ² |
| PARCELA 4 | 647,66 m ² |
| PARCELA 5 | 252,97 m ² |
| PARCELA 6 | 1.097,26 m ² |
| PARCELA 7 | 350,06 m ² |
| PARCELA 8 | 729,75 m ² |
| PARCELA 9 | 1.162,16 m ² |
| TOTAL | 5.572,43 m² |

A.5. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.5.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

La unidad de Ejecución U.E Karmen se sitúa en la Comunidad Autónoma del País Vasco, en la provincia de Bizkaia, en el término municipal de Amorebieta-Etxano. Este municipio se encuentra próximo a Bilbao (a unos 20 km), y junto a los municipios de Galdakao (10 km), Durando (12 km), Gernika (12 km) y Lemona (4 km).



Situación

La unidad U.E Karmen se ubica en el límite Norte del perímetro urbano de Amorebieta-Etxano, junto al centro urbano del municipio y contiguo al trazado de la Autopista AP-8, y los terrenos de El Carmelo Ikastetxea.

La unidad de ejecución karmen linda en su parte Oeste con la calle karmen, que es la carretera que une Amorebieta con Gernika, y en su parte este con el Sector Betarragane, en el cual se han desarrollado varias parcelas residenciales, espacios libres y en el que se acondicionó un camino peatonal que facilita el acceso peatonal desde las viviendas de la calle karmen hasta la calle Betarragane.

DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD

Dentro del municipio, la U.E Karmen se ubica en el núcleo urbano del municipio de Amorebieta-Etxano.

Las características más relevantes de la unidad de ejecución son las siguientes:

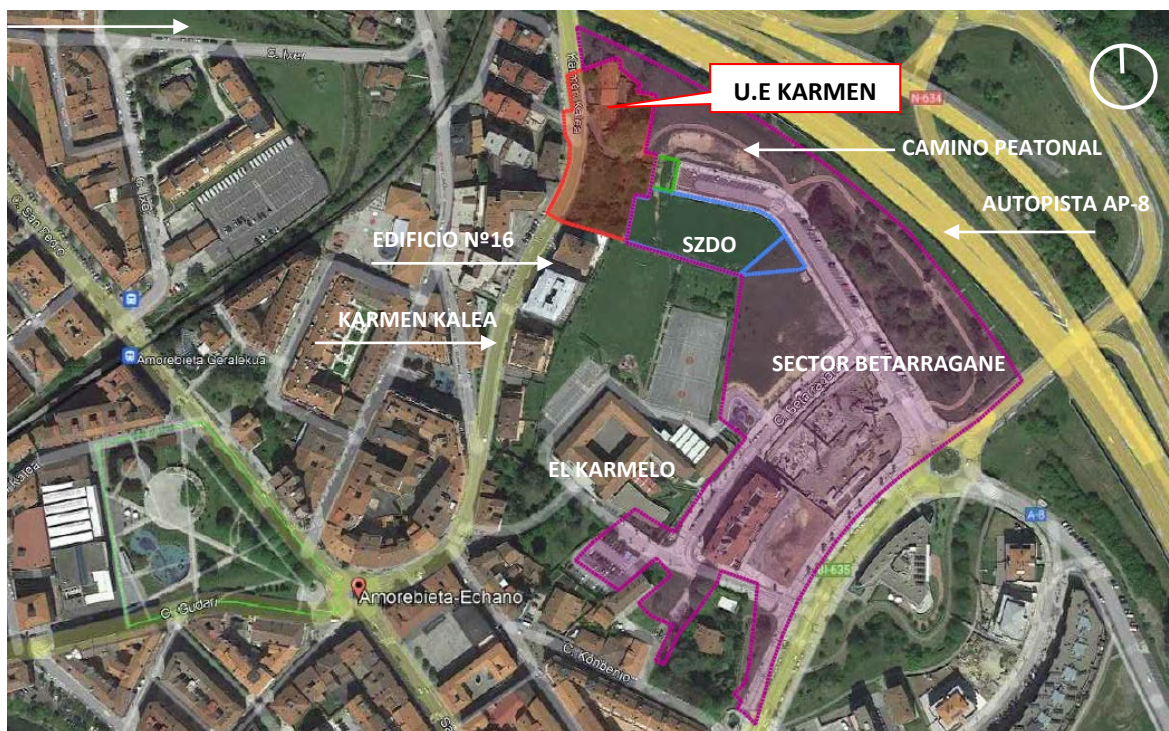
a) Superficie:

La unidad de ejecución consta de una superficie de **5.572,44 m²**.

b) Limites:

La unidad de ejecución linda:

- Al Norte, con el Sector "Betarragne" y la autopista AP-8.
- Al Sur, con el edificio nº16 de la calle Karmen.
- Al Este, con el Sector "Betarragane".
- Al Oeste, con la calle Karmen.



Límites U.E. Karmen

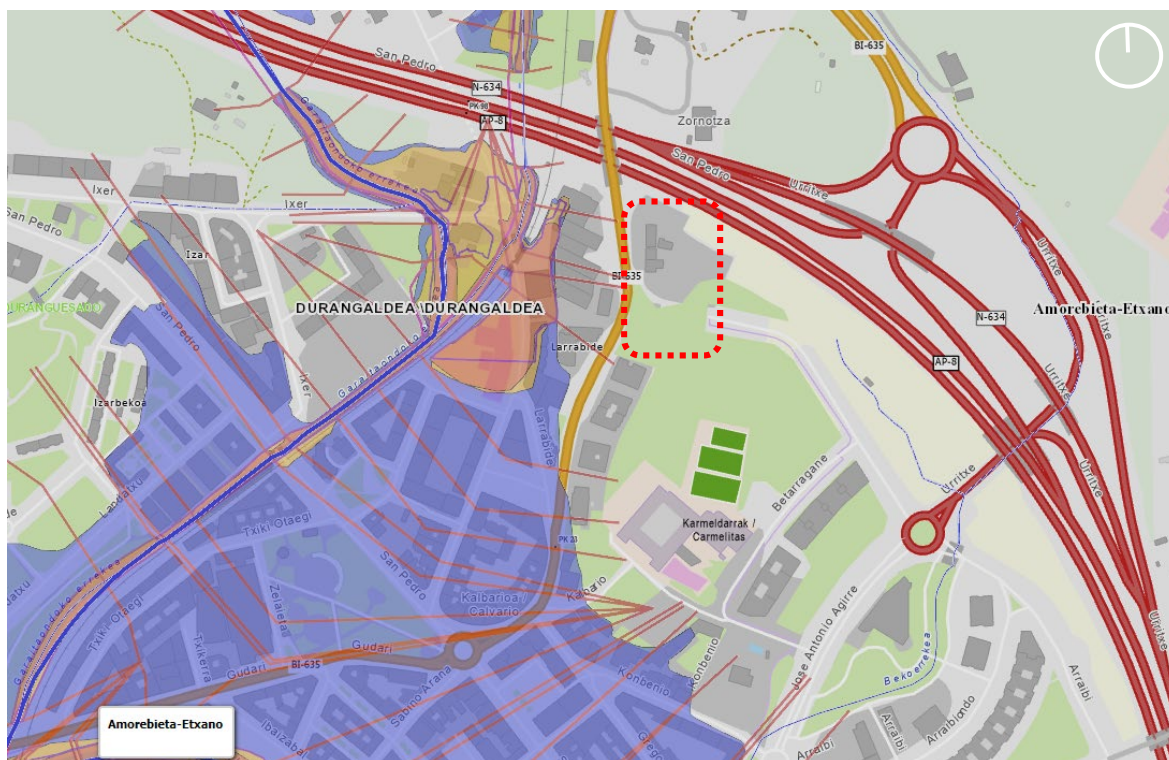
c) Topografía - Geología:

Morfológicamente, el área se caracteriza por ser un suelo de **fuerte pendiente**, tanto en sentido Este-Oeste, como en sentido Norte-Sur. Entre el punto más alto del ámbito, situado a la cota 94.00m y el punto más bajo situado a la cota 80.00m hay aproximadamente 14m de desnivel.

Geológicamente, se trata de una zona en la que se ha determinado **gran presencia de roca**, como indicaba el geotécnico que realizó la empresa geotécnica *Ingelur*.

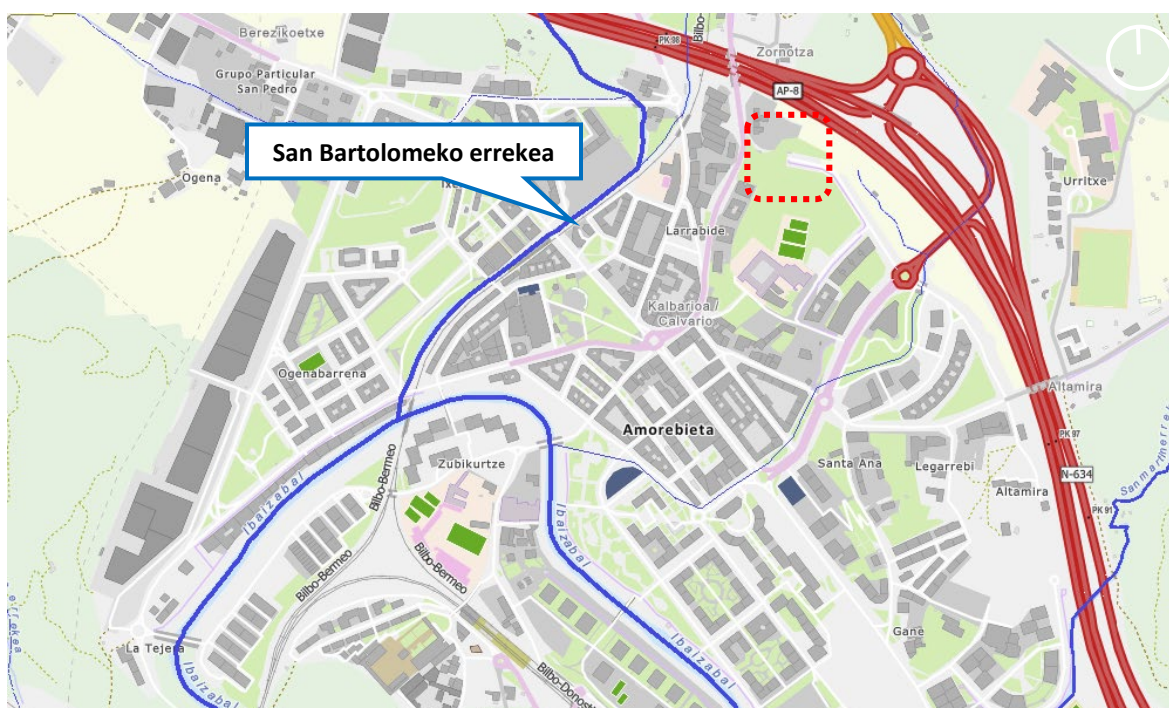
d) Hidrología:

Según la catalogación de URA, el ámbito de la U.E Karmen está **fuera de riesgo de afecciones por inundabilidad**.



Inundabilidad de la CAPV

El municipio de Amorebieta-Etxano está recorrido por el río Ibaizabal, y el arroyo más cercano a la Unidad de Ejecución Karmen es **San Bartolomeko errekea**, el cual está a más de 100m de la U.E Karmen, fuera de la zona de policía, por lo que **no serán necesarias para el desarrollo de la unidad las autorizaciones de la Agencia Vasca del Agua (URA)**.



Visor de Información geográfica de la Agencia Vasca del Agua

e) Carreteras – Infraestructuras existentes cercanas:

La Unidad de Ejecución Karmen se encuentra a menos de 100m de la Autopista AP-8, por lo que las edificaciones propuestas deberán respetar los 50m establecidos para su límite de edificación.

Por lo que para ejecutar en zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas **se requerirá la previa autorización de Diputación.**

Por otro lado, el vigente P.E.O.U de la Unidad de Ejecución Karmen, en su *Documento B: Normas Urbanísticas de Desarrollo, en su Artículo 3º*, exige que el Proyecto de Urbanización deberá **disponer de un “Estudio de Impacto Acústico”**, que determine como cargas de urbanización la implantación de las medidas correctoras, en el caso que sean necesarias, para paliar las emisiones sonoras que superen los umbrales de aceptación de la “Ley del Ruido y su Reglamento General”.

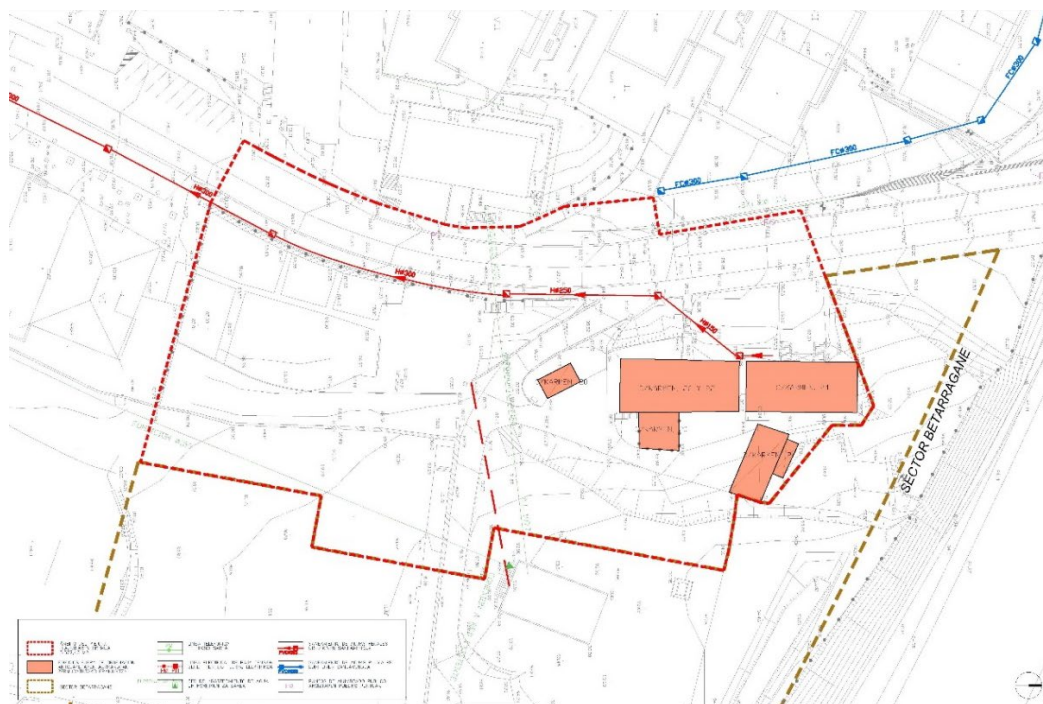
f) Suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes:

El *Real Decreto 9/2005, de 14 de enero*, establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

Se revisa la situación y el inventario de suelos potencialmente contaminantes, y en los terrenos de la Unidad de Ejecución Karmen **no existen ni han existido actividades potencialmente contaminantes**, siendo la zona sólo de uso residencial.

A.5.2 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Las edificaciones existentes en el área aparecen definidas en el plano de información urbanística numerado como *Plano I.04 “Edificios, usos, infraestructuras y vegetación existentes”*.

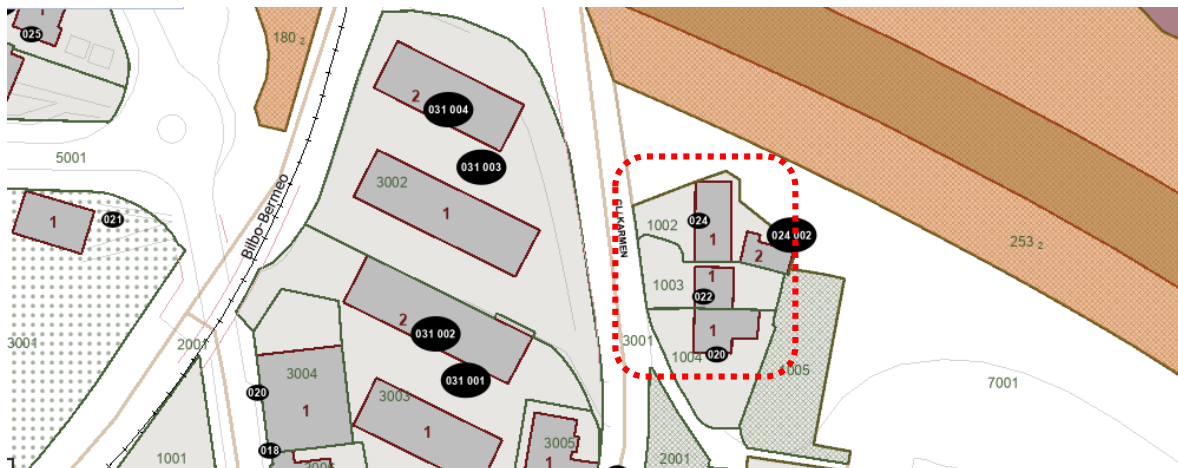


Plano I.04

Se trata principalmente de edificaciones residenciales (Portales 20-22 y 24 de la calle Karmen) de las cuales se aporta documentación fotográfica en el [Anexo I](#) a esta memoria.

Existen además algunas construcciones tipo chabola o garajes exentos y plantaciones. Todas ellas serán objeto de mejor estudio en el PAU y en el Proyecto de Reparcelación.

En los siguientes cuadros se resumen las superficies de cada una de las construcciones existentes en el ámbito:



| PORTAL 24 – FINCA 1841 (Parcela catastral: 003 1033 01002) | | | |
|--|----------------------------|----------------|----------------|
| Ref. | Situación | Uso | Sup. Const. M2 |
| 1.1 | Local Bajo escalera | Local | 6,28 |
| 1.2 | P. Baja Dcha. | Viv. Colect. | 66,95 |
| 1.3 | P. Baja Izqda. | Viv. Colect. | 66,38 |
| 1.4 | P. Primera Dcha. | Viv. Colect. | 78,71 |
| 1.5 | P. Primera Izqda. | Viv. Colect. | 80,78 |
| 1.6 | P. Segunda Dcha. | Viv. Colect. | 78,31 |
| 1.7 | P. Segunda Izqda. | Viv. Colect. | 80,78 |
| 1.8 | Local bajo Cubierta | Local | 140,37 |
| 1.9 | Local Cobertizo – Garaje 1 | Local - Garaje | 29,52 |
| 1.10 | Local Cobertizo – Garaje 2 | Local - Garaje | 18,17 |
| 1.11 | Local Cobertizo – Garaje 3 | Local - Garaje | 21,49 |
| Total uso Vivienda | | | 451,91 |
| Total uso Local - Garaje | | | 215,83 |

| PORTAL 22 – FINCA 2086 (Parcela catastral: 0031033 01003) | | | |
|---|------------|--------------|----------------|
| Ref. | Situación | Uso | Sup. Const. M2 |
| 2.1 | P. Baja | Viv. Colect. | 69,46 |
| 2.2 | P. Primera | Viv. Colect. | 69,46 |
| 2.3 | P. Segunda | Viv. Colect. | 69,46 |
| Total uso vivienda | | | 208,38 |

| PORTAL 20 – FINCA 1504 (Parcela catastral: 003 1033 01004) | | | |
|--|--------------------|-----------------|----------------|
| Ref. | Situación | Uso | Sup. Const. M2 |
| 3.1 | P. Baja | Viv. Unif. | 84,73 |
| 3.2 | P. Primera | Viv. Unif. | 84,73 |
| 3.3 | P. Segunda | Viv. Unif. | 84,73 |
| 3.4 | Local Txoko | Txoko – Almacen | 39,82 |
| 3.5 | Local – Garaje P.B | Local – Garaje | 25,35 |
| 3.6 | Local – Garaje P.B | Local – Garaje | 11,90 |
| Total uso Vivienda | | | 254,19 |
| Total uso Almacen - Garaje | | | 77,07 |

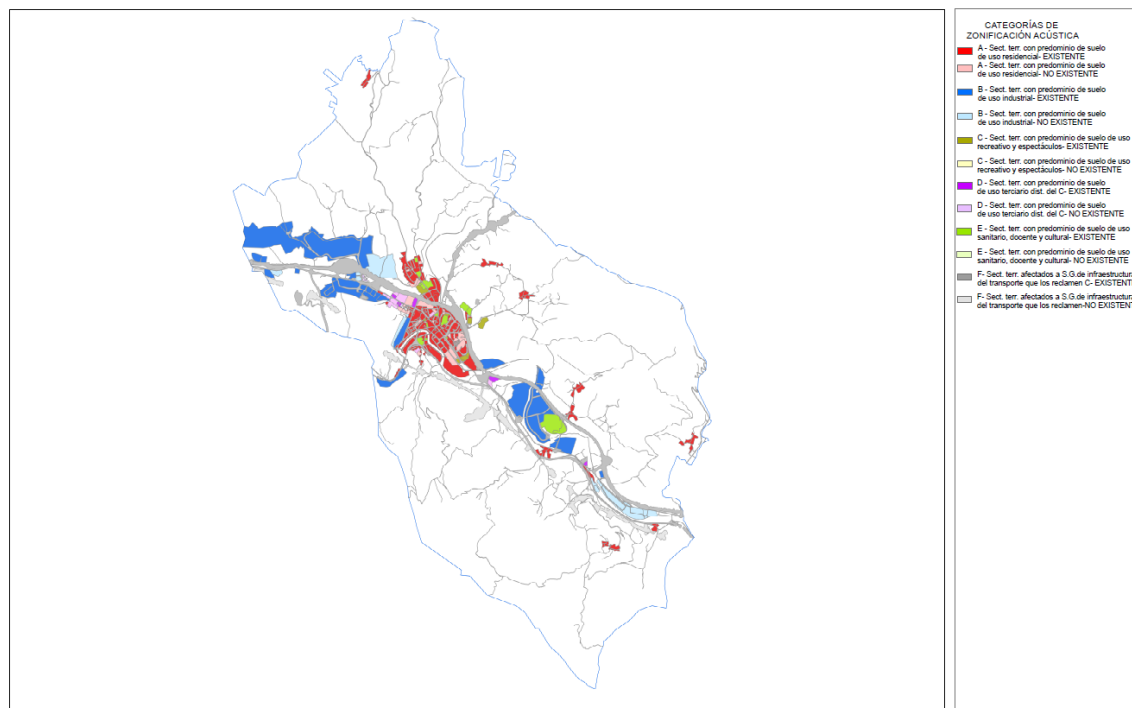
Tratándose de un suelo urbano en el que además están implantadas algunas edificaciones residenciales, la urbanización dispone de todas las redes de infraestructuras, aunque la mayoría deberán ser objeto de renovación y soterramiento.

El Proyecto de Urbanización renovará la totalidad de las mismas y las proyectará de acuerdo con la nueva ordenación.

A.5.3 CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

El Decreto 213/2012 de contaminación acústica de la CAPV, establece en su artículo 37 que las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico.

Los objetivos de calidad acústica se establecen en función de la zonificación acústica del municipio de Amorebieta-Etxano, representado en el plano [0.08 Zonificación Acústica](#).



Los Objetivos de Calidad Acústica para cada sector se establecen en el *Artículo 31 del Decreto 213/2012 sobre “Valores objetivo de calidad para áreas urbanizadas y futuros desarrollos”*:

- *Los valores objetivo de calidad en el espacio exterior, para áreas urbanizadas existentes son los detallados en la tabla A de la parte 1 del anexo I del presente Decreto.*
- *Las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes.*

| Tipo de área acústica | | Índices de ruido | | |
|-----------------------|---|------------------|----------------|----------------|
| | | L _d | L _e | L _n |
| E | Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica. | 60 | 60 | 50 |
| A | Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial. | 65 | 65 | 55 |
| D | Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c). | 70 | 70 | 65 |
| C | Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos | 73 | 73 | 63 |
| B | Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial. | 75 | 75 | 65 |
| F | Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. | (1) | (1) | (1) |

La situación del emplazamiento se encuentra a día de hoy calificado como **ZPAE Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE)**, estando el ámbito dentro de la zona de actuación 4 del Plan de Acción.

El PAU y el Proyecto de Urbanización deberán analizar y recoger las actuaciones de carácter constructivo que como medidas correctoras se establezcan en el preceptivo Plan de Acción.

El ámbito asumirá el posible desarrollo y/o ejecución de los estudios y medidas que se puedan requerir para el cumplimiento de la legislación en materia de impacto acústico.

A.6. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

A.6.1. IDONEIDAD DE LA FIGURA DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA, PARA INCORPORAR LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

Señala el **Artículo 59 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo** que los planes establecen la ordenación urbanística en sus dos niveles de ordenación estructural y pormenorizada, según la clasificación que contiene al efecto.

Conforme al **Artículo 58 de la LSU**, las determinaciones de la ordenación urbanística de carácter estructural tendrán el rango jerárquico propio del planeamiento general. El resto de las determinaciones contenidas en el plan general tendrá el rango de la ordenación pormenorizada. Dispone su apartado 2 que las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada tendrán el rango jerárquico propio del correspondiente planeamiento de desarrollo.

La modificación de las determinaciones relativas a la ordenación pormenorizada que contenga el Plan General es competencia del planeamiento de desarrollo tal y como establece el **Artículo 70.2 de la LSU**. Así pues, para tales modificaciones en el suelo urbano, se harán no a través de una Modificación Puntual de Plan General o N.N.S.S, sino a través de Plan Especial.

Y, por último, el **Artículo 104 de la LSU** dispone que para la modificación y revisión de la ordenación establecida por los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones excepto las mejoras y modificaciones que pueden operar los planes parciales y especiales en la ordenación pormenorizada recogida en el plan general.

En muy parecidos términos se manifiesta el articulado de las **Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal** (NSPM) que siendo anteriores a la LSU señala en su capítulo segundo al efecto lo siguiente:

“Artículo 2.2.2. Planes Especiales

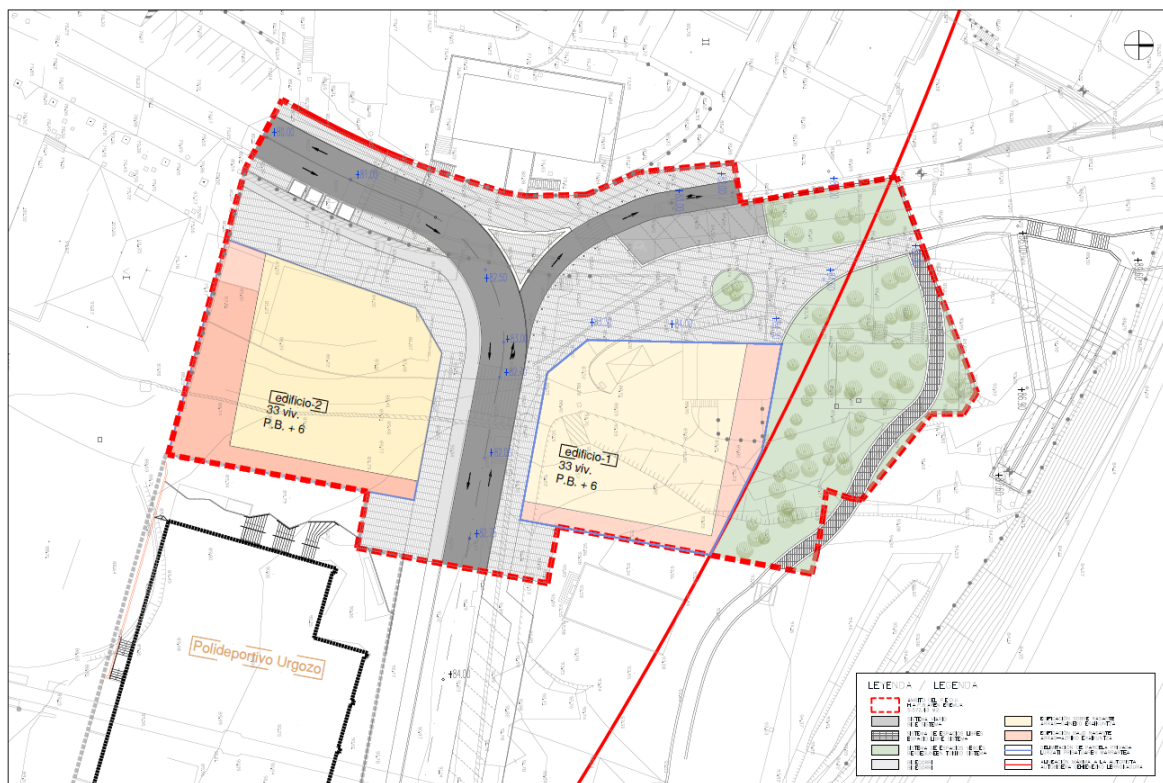
1.- El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales del territorio, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.

2.- Los Planes Especiales podrán tener como finalidad cualquiera de las establecidas en el Ordenamiento Urbanístico y contendrán las determinaciones y documentos que para los mismos se detallan, así como la precisa para justificar el cumplimiento de las exigencias derivadas de las presentes Normas Subsidiarias...”

Es pues a través del presente Plan Especial como ha de actuarse sobre la ordenación pormenorizada del ámbito.

A-6.2 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La nueva propuesta de ordenación presentada en la Modificación del Plan Especial y establecida en el [Plano O.1](#) de ordenación titulado “*Ordenación Imagen Urbana*” es muy similar a la actualmente vigente, **actualizando ciertos parámetros urbanísticos** del planeamiento vigente, y **reduciendo costes de urbanización** para corregir los desequilibrios existentes y ayudar a viabilizar la unidad de ejecución.



Plano O.1 Ordenación Imagen urbana

La modificación pretendida contiene las determinaciones que garantizan la red dotacional de sistemas locales que aseguran un funcionamiento correcto y conexasión con el resto de dotaciones locales, tal y como exigiría el *artículo 57 de la Ley del Suelo y Urbanismo*.

La pretendida modificación, no altera la red dotacional y en todo caso facilita que la dotación viaria esté conexasiónada con la de los ámbitos contiguos.

VOLÚMENES Y EDIFICACIÓN

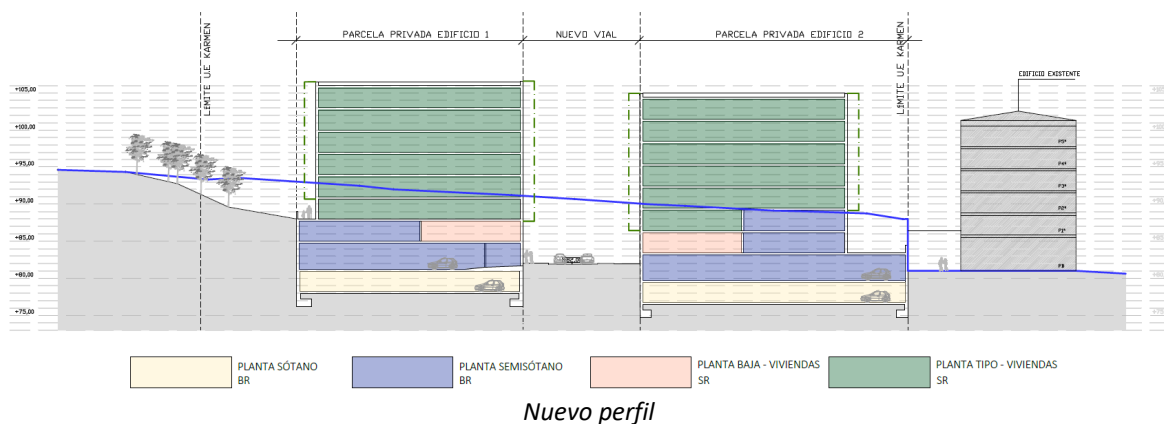
Los objetivos generales que justifican la necesidad de esta Modificación del Plan Especial, se concretan en la ordenación propuesta -que se mantiene en esencia-, de la siguiente manera:

- La ordenación **mantiene la ubicación de los volúmenes** del vigente PE.

El ámbito contiene dos edificios, Edificio 1, el edificio más próximo a la autopista y el Edificio 2, situado en el Sur del ámbito. Los dos edificios quedan totalmente independientes

separados por la vialidad.

- Se **aumenta el perfil edificatorio** de las parcelas dotándolos de una planta más, pasando de PB+4+A a **planta baja y seis plantas altas (PB+6)**.



Este aumento de alturas, de PB+4+A a PB+6 es acorde con el resto de edificios del entorno que cuenta con alturas similares por lo que no desmejora su imagen urbana.



Edificios situados en carretera a Gernika con alturas similares

- **No** se modifica ni se **aumenta la edificabilidad atribuida SR** por el vigente planeamiento municipal.
 - Parcela A – Edificio 1
Edificabilidad SR: 3.824,04 m²
 - Parcela B – Edificio 2
Edificabilidad SR: 3.727,96 m²
- **No** se modifica la **ocupación máxima en planta de 3.963 m²**, aplicable a la superficie de ocupación en sótano establecida en el artículo 8.1.1 de las Normas Subsidiarias:

- Parcela A – Edificio 1: 925,21 m²
- Parcela B – Edificio 2: 1.041,79 m²

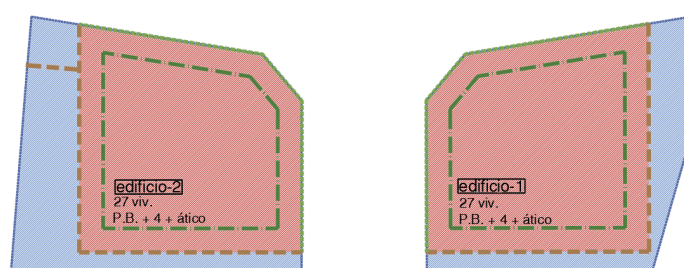
- Se **modifica el número orientativo de viviendas por edificio**, al estimar ratios de vivienda/m² más acordes a la realidad y necesidades que presentan las unidades convivenciales actuales.
- **Se permiten vuelos** (balcones, terrazas y miradores) y también otros elementos constructivos no utilizables como tales (aleros, impostas y similares) todo lo largo de la fachada en las diversas plantas a partir de la planta baja, en base a los siguientes criterios:

i. Profundidad de los vuelos. La profundidad o distancia del saliente máximo de los vuelos no será superior a 1,50 m.

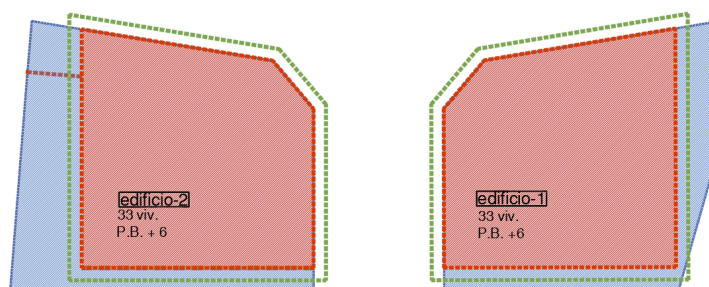
ii. Vuelos en planta baja. No se autorizan vuelos en planta baja.

iii. Rasantes vuelos. El extremo inferior del plano de vuelos no se situará en una cota más baja que el suelo de la planta primera y el superior (techo del vuelo) no sobrepasará el techo de la planta última.

El edificio tiene asignada una edificabilidad y su volumen queda definido con unas alineaciones máximas tanto bajo como sobre rasante, definidas en el plano de ordenación [Plano O.2 Ordenación, Alineaciones y Alturas de la Edificación Modificada](#), quedando las alineaciones definitivas pendiente de definición por el Proyecto de Edificación de cada bloque.



Plan Especial Vigente



Plan Especial Modificado

- Se **modifican las rasantes de la panta baja.**

Las cotas de las rasantes de las plantas bajas se fijan para el **Edificio 1** en la **+85.00** y en el **Edificio 2** en la **+83.45**, pudiéndose variar **±50cm** sin necesidad de tramitar un Estudio de Detalle.

Esta modificación se plantea para posibilitar la opción de poder diseñar viviendas en planta baja, elevándolas ligeramente respecto a la rasante de la calle para dotarlas de una mayor privacidad.

- Los **accesos a los garajes** de los edificios 1 y 2 vendrán señalados en el proyecto de urbanización. Y en caso de modificación durante la ejecución de las obras de la edificación, correrá a cuenta de los promotores.
- **Flexibilización de usos de los edificios propuestos.**

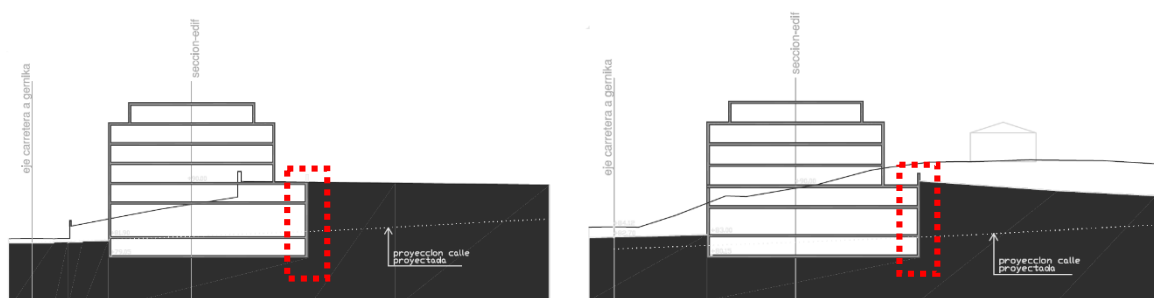
Se destinan al **uso residencial todas las plantas** de los dos bloques. En las plantas bajas se podrá alojar además del uso residencial un uso comercial, mientras que la planta sótano y semisótano será para uso de garajes y usos vinculados a las viviendas tales como trasteros, cuartos de instalaciones...

A.6.3. DESCRIPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

VIALIDAD Y ESPACIOS PÚBLICOS

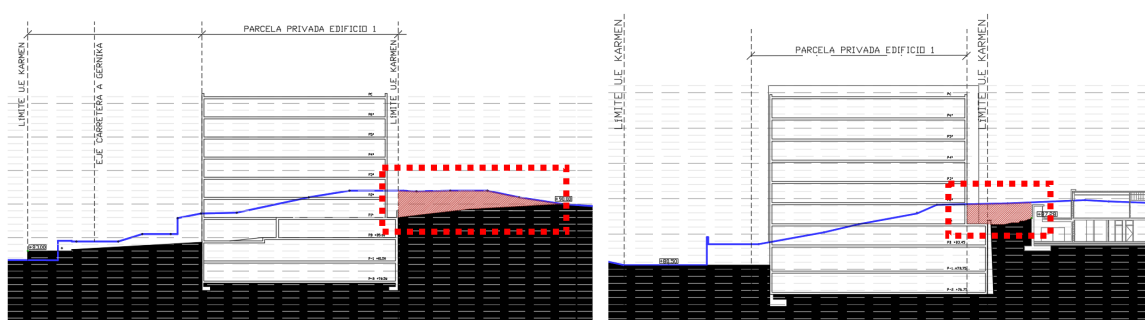
Otra de las diferencias principales de la modificación se encuentra en la **ordenación del espacio público** de cara a contar con una urbanización más amable que permita a su vez reducir los grandes costos de la urbanización.

La nueva propuesta de la urbanización pretende lograr estos objetivos **reduciendo** en lo posible **los costos** por la gran excavación en roca, los grandes muros de hormigón planteados en la propuesta aprobada del Plan Especial para adaptarse a las parcelas colindantes reorganizando las zonas de espacios libres.



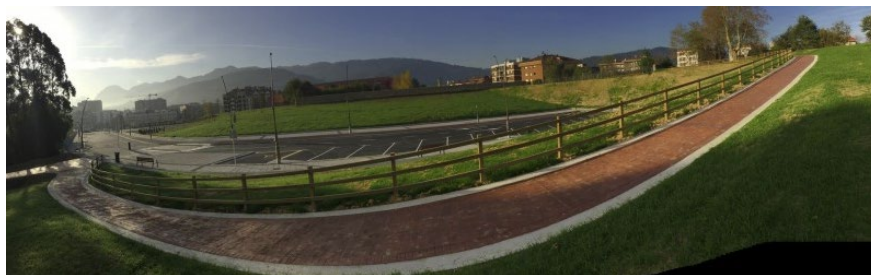
Secciones del PE Vigente

Para ello se plantea **ampliar la excavación a las parcelas colindantes**, taluzando el terreno y permitiendo que los bloques proyectados tengan muros de menor tamaño y por tanto reduciéndose el impacto y el costo de los mismos, tal y como se señala en la documentación gráfica adjunta en los planos de ordenación, [0.4](#), [0.5](#) y [0.6 de Secciones y Alzados de la Edificación](#).



Secciones del PE Modificado

Al realizar estos movimientos de tierras, se afectará al tramo final del camino peatonal existente de hormigón impreso que vincula la calle karmen con todas las viviendas del Sector Betarragane. Por ello **se modificará su trazado**, el cual se irá adaptando a la pendiente del terreno y terminará en el límite de la unidad llegando a la calle karmen donde se ubica actualmente el edificio nº24.



Paseo peatonal Sector Betarragane

Además, para reducir los grandes muros que se producían en la **zona de juegos infantiles** se plantea **eliminar** dicha plaza ampliando la zona verde logrando así una urbanización más amable a la vez que se reducen los costes de urbanización.

Por otro lado, respecto a las zonas viarias, existe una superficie de **vialidad situada fuera del ámbito** de la Unidad de Ejecución y del Plan Especial pero cuya urbanización es necesaria para poder enlazar el vial existente en la calle Betarragane con el futuro vial de la unidad Karmen.



Vialidad fuera del ámbito de la UE Karmen

Estas obras de urbanización de prolongación de apertura de vial con naturaleza real de sistema general deberían programarse y realizarse en lo posible **de manera conjunta** con las del resto de la urbanización, interviniendo a su vez sobre las dotaciones locales y generales, lo que permitiría reducir sus costes.

Las obras de urbanización no podrán ejecutarse en una única fase por estar supeditadas al compromiso de Diputación para el derribo del puente cuando se acometa la ejecución del tercer carril.

Será en el P.A.U donde se definan las diferentes fases de la urbanización del ámbito.

A.7. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y RESUMEN DE DATOS URBANÍSTICOS

El Plan Especial se redacta como una modificación puntual de la ordenación pormenorizada contenida en el vigente, y viene recogida en los planos denominados [O.1 “Ordenación Imagen Urbana”](#) y [O.2 “Ordenación, Alineaciones y Alturas de la Edificación Modificada”](#).

Como modificación de la ordenación pormenorizada previa se mantienen al menos los mismos estándares de espacios públicos previstos en aquella, y toda vez que el vigente Plan Especial se aprobó en el año 2011 se justificará el cumplimiento del Decreto 123/2012, 3 julio de estándares urbanísticos (B.O.P.V. de 23 de Julio de 2012).

A.7.1. SUPERFICIES EN EL PLAN ESPECIAL VIGENTE

La ordenación pormenorizada del vigente Plan Especial, lo divide en **subzonas privadas** donde se ubican las viviendas colectivas y en **subzonas públicas**, conforme se detalla a continuación:

PE vigente ([plano I05. Ordenación Pormenorizada Vigente](#)) :

| | |
|---|-------------------------|
| ➤ <u>Subzonas destinadas a Sistemas Locales</u> | |
| Subzona viaria | 1.860,56 m ² |
| Subzona de espacios libres y zonas verdes | 1.744,88 m ² |
| Total Subzonas de Sistemas Locales | 3.605,44 m ² |
| ➤ <u>Subzonas privadas</u> | |
| Subzona de vivienda colectiva libre | 1.967,00 m ² |

Con la nueva ordenación propuesta en la Modificación del Plan Especial se mantiene la calidad urbana y **se cumplen con los estándares mínimos establecidos en el artículo 79 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo**.

El actual **Decreto 45/2025**, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos, publicado en el BOPV en marzo de 2025, regula los estándares mínimos para reserva de terrenos destinado a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en **suelo urbano no consolidado** de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad.

A.7.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

A.7.2.1. DECRETO 45/2025, de 18 de febrero, de los estándares urbanísticos

Se regulan en el **Decreto 45/2025, de 18 de febrero de estándares urbanísticos** de los que se transcriben los artículos que se precisa observar en la presente modificación del Plan Especial vigente:

Artículo 2.– Conceptos

f) Dotación local de suelo urbano.

Dotación propia del suelo urbano conformada por el conjunto de suelos, superficie construida y elementos e instalaciones destinados a todos o algunos de los siguientes usos: espacios libres y zonas verdes públicos; equipamientos públicos y privados; espacios, redes y elementos de comunicación públicos (peatonal, ciclista, rodada–motorizada, instalaciones de accesibilidad); infraestructuras de servicios urbanos (abastecimiento de agua; saneamiento; energía eléctrica y alumbrado; telecomunicaciones; gas y otros equivalentes), cualquiera que sea el régimen prestación.

La determinación e identificación de esos usos y destinos, así como su contenido, se adecuará a las previsiones establecidas en el artículo 57 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo y a lo señalado en el presente Decreto.

Artículo 9.– Consideraciones generales para el establecimiento de los estándares urbanísticos en actuaciones integradas de suelo urbano.

1.– La ordenación y el cumplimiento del estándar urbanístico referente a la dotación local de suelo urbano se adecuará a los siguientes criterios:

a) Se cumplirá en suelo, en superficie construida o de manera mixta, de conformidad con los criterios que, justificadamente y en cada caso, determine el planeamiento urbanístico.

b) Como mínimo, el 30 % de la dotación resultante se destinará a espacios libres locales públicos a ordenar en suelo.

A su vez, la dotación restante se destinará a los usos que, de los mencionados en el artículo 2.f) de este Decreto, se determinen en el planeamiento urbanístico.

c) El 50 por ciento de la superficie de los espacios libres dispondrá de las condiciones propias de la zona verde, salvo en los supuestos en los que, en atención a la adaptación y/o mitigación al cambio climático o razones debidamente justificadas, el planeamiento urbanístico o el proyecto de urbanización determinen el reajuste de ese porcentaje y su adecuación a otros criterios.

d) Su cumplimiento en superficie construida destinada a equipamiento público, tanto nuevo como existente, objeto de rehabilitación o ampliación, requerirá su construcción y cesión con los acabados propios de un local o edificación en estructura, con cerramiento perimetral con acabado superficial adecuado a su condición de cerramiento provisional en su cara exterior.

2.– La ordenación y el cumplimiento del estándar urbanístico referente al aparcamiento se adecuará a los siguientes criterios:

a) La dotación de aparcamientos resultante se destinará:

1.– El 50 % a vehículos a motor de cuatro o más ruedas.

2.– El otro 50 % a bicicletas.

Dichos porcentajes podrán ser justificadamente reajustados por el planeamiento urbanístico por razones relacionadas con las medidas de movilidad promovidas o a promover en el municipio o en sus distintas partes.

b) Se cumplirá mediante su implantación, preferentemente, en las parcelas privadas ordenadas por el planeamiento urbanístico y, excepcionalmente y previa justificación de su conveniencia o necesidad, en el espacio público.

c) Su dimensión y superficie mínimas serán la establecidas en la Disposición Adicional Segunda.

3.– La superficie de los terrenos del ámbito de actuación integrada, computables a los efectos del cumplimiento de los estándares urbanísticos, será la resultante de la siguiente fórmula:

$$StAi \times Coef.IE$$

siendo:

StAi: superficie total de los terrenos incluidos o adscritos a la actuación integrada, excluidos los destinados a dotaciones de la red de sistemas generales incluidos o adscritos a ella.

Coef.IE: coeficiente resultante de la división entre el incremento de edificabilidad urbanística y la edificabilidad urbanística total prevista en el ámbito de actuación integrada.

Artículo 10.– Estándares urbanísticos en actuaciones integradas predominantemente residenciales de suelo urbano.

1.– Las modalidades de dotaciones sujetas a los estándares urbanísticos son las siguientes:

a) La dotación local de suelo urbano.

b) El aparcamiento público y privado.

c) La vegetación.

2.– Los estándares urbanísticos de aplicación en ámbitos de actuación integrada destinados a usos predominantemente residenciales, tanto en el planeamiento adaptado a este Decreto como en el vigente con anterioridad, son los siguientes:

a) El estándar urbanístico referente a la dotación local de suelo urbano: 8 metros cuadrados de suelo o de techo por cada 25 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante respecto de la materializada ($8m^2 (s)/25 m^2 (tIncremento)$ u $8m^2 (t)/25m^2 (tIncremento)$), calculada según lo dispuesto en el artículo 9.6 de este Decreto. Dicho contenido será, en todo caso, igual o superior al 35 % de la superficie de los terrenos del ámbito de actuación integrada, calculada de conformidad con las previsiones del artículo 9.3 de este Decreto.

b) En todo caso, previa justificación de su conveniencia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar dotaciones de superficie superior a la resultante de dicho porcentaje.

3.– El estándar urbanístico de aparcamiento será, como mínimo, de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante residencial ($1 pz/100 m^2(tIncremento)$ respecto de la materializada destinada a ese mismo uso.

4.– El estándar urbanístico referente a la vegetación:

a) Contenido mínimo: 1 árbol por cada 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante ($1 ud/100 m^2(tIncremento)$) calculada según lo dispuesto en el artículo 9.6 de este Decreto o, en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento.

b) Se computará a ese respecto tanto el arbolado de nueva plantación como el que, existiendo con carácter excedentario sobre lo exigible anteriormente, se mantenga.

→ **Espacios de zonas verdes:**

El Decreto 45/2025 establece que el 50 por ciento de la superficie de los espacios libres dispondrá de las condiciones propias de la zona verde, salvo en los supuestos en los que, en atención a la adaptación y/o mitigación al cambio climático o razones debidamente justificadas, el planeamiento urbanístico o el proyecto de urbanización determinen el reajuste de ese porcentaje y su adecuación a otros criterios.

Por lo que, atendiendo a este punto, se deberían destinar a zonas verdes como **mínimo 318,60 m²**

b) Aparcamiento de vehículos:

En cumplimiento al Artículo 10 - Apartado 3 del Decreto 45/2025, se tiene la obligación de disponer como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante residencial respecto de la materializada destinada a ese mismo.

Por lo que, atendiendo a este punto, se deberían destinar en conjunto como **mínimo 67 plazas de aparcamiento** entre los dispuestos en los sótanos de los dos edificios.

c) Vegetación

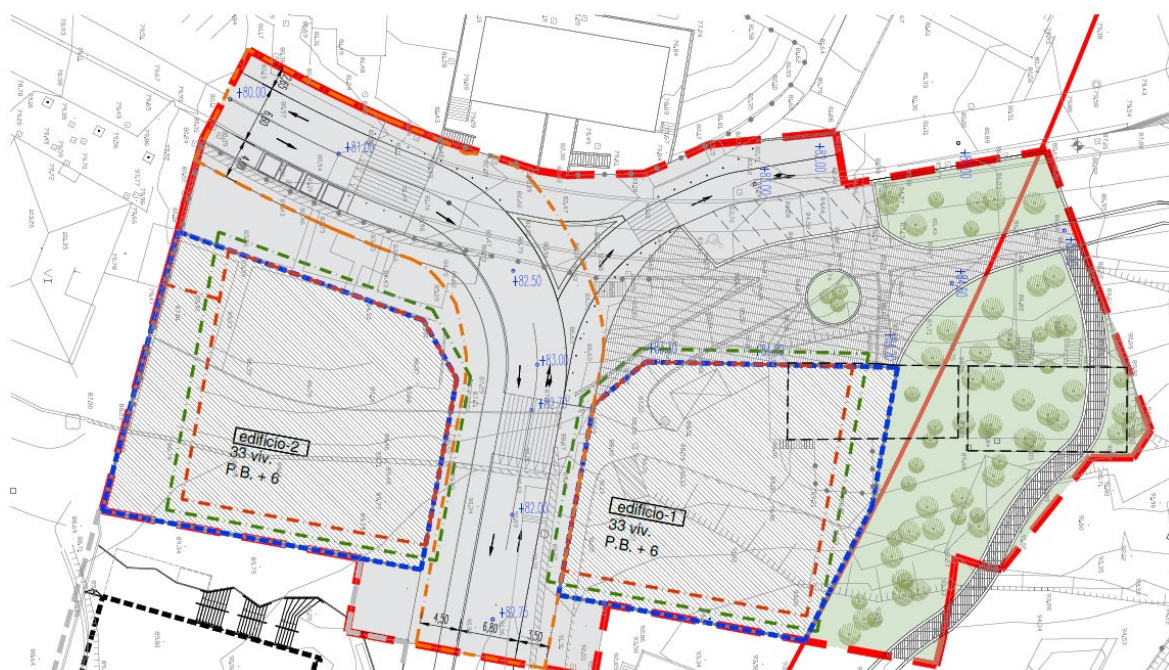
En aplicación al Artículo 10 – Apartado 4 del Decreto 45/2025, se prevé la plantación o conservación de un árbol por cada 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante, lo que resulta en este caso en una reserva de como **mínimo 67 árboles**.

Se conservarán los ejemplares que sean de interés botánico según el Estudio de Impacto Ambiental que forma parte del presente Plan Especial, y, de ser necesario, se plantará el arbolado necesario hasta el cumplimiento del decreto precitado, con especies mayoritariamente autóctonas de la serie de vegetación potencial propia de la parcela.

Se recoge a continuación el cuadro de superficies acreditativo del cumplimiento de los estándares exigibles en el ámbito:

CUADRO COMPARATIVO ESTÁNDARES MÍNIMOS PARA RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

| | DECRETO 45/2025 | P.E.O.U VIGENTE | P.E.O.U MODIFICADO |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| a) Dotaciones locales de suelo urbano 8 m2 s/25m2(t incremento) | 2.124,01 m ² | 3.605,44 m ² | 3.605,43 m ² |
| b) Sistema local Viario | - | 1.860,56 m ² | 1.966,24 m ² |
| c) Espacios libres y zonas verdes | | 1.744,88 m ² | |
| 30% de la dotación - Espacios libres | 637,20 m ² | | 959,64 m ² |
| 50% de los espacios libres – zona verde | 318,60 m ² | | 679,55 m ² |
| d) 1 pz /100 m2(t incremento) | 67 plazas | - | 100 |
| e) Para vegetación | 67 ud | 54 ud | 67 ud |



Plano O.03 Ordenación Pormenorizada.

La documentación y determinaciones aportadas en este Plan Especial, cumplen con lo previsto en la normativa.

A.7.2.2. NORMAS SUBSIDIARIAS DE AMOREBIETA-ETXANO

Se regula en las **Normas Subsidiarias de Amorebieta-Etxano**, de lo que se transcribe el artículo que se precisa observar en la presente modificación del Plan Especial vigente:

Artículo 6.3.14. Número mínimo de plazas de garaje-aparcamiento en función del uso principal:

3. Uso Residencial (Vivienda)

Mínimo: Una plaza por vivienda o apartamento. En el caso de existir viviendas superiores a noventa (90) metros cuadrados construidos, se deberá contemplar una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos o fracción, resultante de considerar la suma de los excesos de las viviendas superiores a los noventa (90) metros cuadrados.

En la Unidad de Ejecución Karmen se prevé la edificación de **66 viviendas**, por lo que se garantizará la reserva de un mínimo de **66 plazas para aparcamiento**. Se deberá justificar en la fase de proyecto y según la normativa municipal y esa justificación deberá ser validada por los servicios técnicos municipales.

A.7.2.3. 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.

Se regula en el **Decreto 80/2022, de 28 de junio**, de los que se transcribe el artículo que se precisa observar en la presente modificación del Plan Especial vigente:

Anexo I. A.4: Condiciones de equipamiento

Los edificios dispondrán del siguiente equipamiento:

- Buzones accesibles.

- Cuarto de limpieza con unas dimensiones mínimas de 1,5 m x 2 m en alguna zona común de edificio para útiles de limpieza con punto de consumo de agua y sumidero.

- Un local para guarda de bicicletas, sillas de bebé y productos de apoyo para personas con movilidad reducida. Se reservará una superficie suficiente para dar cumplimiento a los estándares urbanísticos específicos y en su defecto será capaz de albergar como mínimo a 1,5 bicicletas por unidad de vivienda, 1 silla de bebé por cada 10 unidades de vivienda y 1 producto de apoyo para personas con movilidad reducida por cada 10 unidades de vivienda.

El acceso a este local se realizará desde la zona de portal, podrá tener acceso directo e independiente desde el exterior, siempre y cuando el local se sitúe contiguo al portal y permita el acceso al mismo desde su interior. El local podrá ubicarse en plantas bajo rasante cuando se encuentre comunicado de manera directa a través de ascensor desde el portal.

El local dispondrá de acometida de agua y desagüe y la totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado.

- Los conductos generales de las instalaciones, serán accesibles y registrables desde las zonas comunes del edificio.

- Cuando el edificio esté dotado de calefacción central, la sala de calderas estará impermeabilizada, y estará embaldosada con plaqueta antideslizante y dispondrá de sumideros con pendiente hacia ellos.

Entre dichas condiciones, se incluye la obligación de prever espacios para el estacionamiento de bicicletas, silla de bebé y apoyo para personas de movilidad reducida en edificios de uso residencial. Esta previsión se configura como un estándar complementario, y no sustitutivo, del aparcamiento para vehículos, respondiendo además a los principios de sostenibilidad, accesibilidad y funcionalidad definidos en el Decreto.

En consecuencia, el planeamiento incorpora la reserva de espacio necesario para cumplir este requisito normativo, que se concretará en los correspondientes proyectos de edificación, en ubicación accesible y con condiciones adecuadas de uso y seguridad.

ANEXO I

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



C/ KARMEN. EDIFICIO 18,20, 22 Y 24



C/ KARMEN. EDIFICIO 18



C/ KARMEN. EDIFICIO 22 Y 24



C/ KARMEN. DESDE EL PUENTE A GERNIKA



C/ KARMEN. Nº31



C/ KARMEN. Nº20, 22 Y 24 DESDE Nº31



ACCESOS A C/ KARMEN. Nº31



SITUACIÓN ACTUAL DEL PUENTE A GERNIK, C/KARMEN Nº31

DOCUMENTO B

NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

DOCUMENTO B: NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

B.1. ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN

B.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

B.3. NORMAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

B.1. ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN

ART.1. ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN

1. Las determinaciones del presente Plan Especial tendrán carácter normativo en el ámbito de la U.E Karmen de las Normas Subsidiarias de Amorebieta-Etxano.

2. La representación de los límites del ámbito de este instrumento de planeamiento figura en todos los planos mediante una serie de trazos gruesos discontinuos y superpuestos, cuya finalidad es exclusivamente hacer más visible la delimitación.

3. El presente documento, desarrolla la Unidad de Actuación Karmen, que debe tramitarse como una Actuación Integrada.

B.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ART.2. DOCUMENTOS NORMATIVOS

1. Son documentos de carácter normativo, las presentes normas urbanísticas de desarrollo y los planos de ordenación de la UE Karmen de la documentación gráfica de la presente Modificación del Plan Especial.

2. Las rasantes de la vialidad contenidas en el *plano O.1 "Ordenación Imagen Urbana"* se representan las que resultan inamovibles (existentes y necesarias para acceso a preexistencias) y las de servicio a nuevos elementos, que resultan orientativas y serán objeto de definición exhaustiva en el proyecto de urbanización.

3. La forma de la edificación proyectada contenida en el *plano O.2 "Ordenación, Alineaciones y alturas de la edificación"*, tiene carácter normativo. Los perfiles de los *planos O.4-O.5 y O.6* titulados "*Secciones y Alzados de la Edificación*" en las que se recogen las secciones y los alzados proyectados por la ordenación pormenorizada del ámbito, tienen carácter indicativo. Sus determinaciones podrán ser reajustadas a través de los proyectos básicos o de ejecución que desarrollen la edificación.

4. Las posibles contradicciones entre estas normas de desarrollo y los planos de ordenación de carácter normativo se saldarán a favor de las normas. Entre planos prevalecerán los *planos O.1, O.2 y O.3*, salvo que la discrepancia se origine por un evidente error material, en cuyo caso prevalecerá una interpretación coordinada y coherente de todas las determinaciones del Plan Especial.

5. Sobre la medición numérica con la que se indica la dimensión de cualquier superficie, prevalecerá siempre su superficie real medida en proyección horizontal, una vez comprobada ésta de forma fehaciente, la cual podrá ser testada por medio de los ficheros de dibujo generados por el programa Autocad, con el que ha sido realizada la parte gráfica de la ordenación establecida por la presente modificación de Plan Especial.

ART 3. EDIFICABILIDADES POR PARCELA

| | | Parcela A – Edificio 1 | Parcela B – Edificio 2 | Total |
|-------------------------|-------------------|------------------------|------------------------|----------|
| Sup. Parcela (m2) | | 925,21 | 1.041,79 | |
| Edificabilidad prevista | Total SR | 3.824,04 | 3.727,96 | 7.552,00 |
| | Residencial LIBRE | 3.524,04 | 3.527,96 | 7.052,00 |
| | Residencial VT* | 300,00 | 200,00 | 500,00* |
| | Comercial/otros | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Local Público | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Ocupación BR | 925,21 | 1.041,79 | 1.967,00 |

*Edificabilidad mínima destinada a Vivienda Tasada 500m²

ART.4. Nº DE VIVIENDAS

| Parcelas | Sup. Total Parcela (m2) | Alt. En nº Plantas | Nº de viviendas orientativo | Nº orientativo de viv. VT |
|------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Parcela A – Edificio 1 | 925,21 | B+6 | 33 | 3 |
| Parcela B - Edificio 2 | 1.041,79 | B+6 | 33 | 2 |

Se permitirá ampliar el número de viviendas de cada parcela, siempre y cuando dividiendo la superficie construida del edificio con destino en el planeamiento a usos residenciales entre el número de viviendas resulte una superficie construida media de vivienda superior a 95 m² construidos y además el Proyecto de Edificación que se presente a licencia asegure la diversidad de tipología de vivienda dentro del mismo.

ART.5. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

1. La división del ámbito de la U.E. Karmen en tres zonas, (zona vialidad, zona espacios libres y zonas verdes, y zona residencial) propia de la ordenación pormenorizada del plan especial, viene establecida en el plano de ordenación [0.3](#) que lleva por título “*Estándares urbanísticos. Superposición con Edificaciones Existentes*”.

2. La zona residencial, tiene el carácter de zona privada, mientras que las zonas calificadas como vialidad y espacios libres, tienen carácter público.

3. La modificación de ámbitos de las zonas de vialidad o zona de espacios libres y zonas verdes, no supone alteración de la ordenación pormenorizada por lo que no precisa de tramitación de instrumento de planeamiento alguno. Sin perjuicio de lo anterior, las mencionadas alteraciones tienen que respetar los espacios mínimos establecidos en la legislación vigente para espacios libres y zonas verdes.

ART.6. USOS PERMITIDOS EN LA ZONA RESIDENCIAL

1. El uso predominante o principal es la vivienda libre, que se desarrolla en todas las plantas sobre rasante, incluida la planta baja.

Existe además un número estimado de 5 viviendas protegidas entre las dos parcelas (Parcela A: 3 y Parcela B: 2) con una edificabilidad mínima de 500 m²t.

2. También se autoriza en planta baja el uso comercial.

3. El uso permitido en plantas de sótano y semisótano será el de guardería – aparcamiento de vehículos, trasteros, cuartos de instalaciones, locales de guarda...

Se admite así mismo el uso de terraza privada al aire libre sobre el forjado techo del sótano/semisótano, fuera de la huella del edificio sobre la rasante.

4. Será de aplicación de forma subsidiaria, la normativa de usos de la normativa municipal en todo aquello no expresamente expuesto en los párrafos anteriores.

ART 7. RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

La totalidad de las construcciones y edificaciones existentes dentro de la Unidad de Ejecución Karmen se declaran calificadas como **edificios en situación de fuera de Ordenación expresa**.

Les será de aplicación lo indicado en los *artículos 5.2.1. “Definición” y 5.2.2. “Obras admitidas en supuestos de Ordenación expresa”* de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Amorebieta-Etxano y legislación vigente.

B.3. NORMAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

ART.8. TIPOS DE ALINEACIONES

1. Se entiende por alineación la línea sobre el plano horizontal y el plano vertical que la contiene, que establece la separación de los terrenos con diversos usos permitidos o zonas.

2. Se entiende por alineación de zona, tanto pública de sistema local como privada, la línea que establece el límite de los terrenos destinados por la calificación pormenorizada a albergar determinados usos, definiendo igualmente su régimen de propiedad pública o privada. Las alineaciones de las zonas se establecen en el plano *O-3* titulado *“Estándares Urbanísticos Superposición con edificaciones existentes”*.

3. Las alineaciones de edificación de las diversas plantas de los edificios diseñados por la ordenación pormenorizada y recogidas en el plano *O.2* titulado *“Ordenación, Alineaciones y Alturas de la edificación”*, tiene el carácter que se establece de manera específica para los edificios de cada zona en los artículos posteriores.

ART.9. ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN EN LA ZONA PRIVADA

1. Las alineaciones de edificación en la **planta bajo rasante** de la zona privada, tienen el carácter de **alineación máxima**, aunque no obligatoria.

2. Las alineaciones de edificación **sobre rasante** definidas por la ordenación pormenorizada de este plan especial, son **alineaciones máximas**, no obligatorias.

3. La definición gráfica de las alineaciones máximas de edificación se establece en el plano 0.2 titulado *"Ordenación, Alineaciones y Alturas de la edificación"*.

ART.10. MODO DE MEDIR LA SUPERFICIE TECHO O EDIFICABILIDAD COMPUTABLE

De acuerdo con las NNSS y el PGOU, se establecen las siguientes definiciones clave:

1. En el cálculo de la edificabilidad sobre rasante se computará la totalidad de la superficie construida en planta baja, plantas de pisos, planta ático y planta bajo cubierta, medida por el perímetro exterior edificado, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

- Los porches cubiertos y penetraciones bajo la edificación a nivel de planta baja, siempre y cuando sean de uso público, no computan.
- Los porches cubiertos y penetraciones bajo la edificación a nivel de planta baja de uso privado, los cuerpos salientes o terrazas, casetas, cobertizos y otros cuerpos edificatorios exentos de la edificación principal computan al 100 %.
- Las terrazas y cuerpos saliente o vuelos, ya sean abiertos como cerrados, cuando sean cubiertos computarán el 100%.

Se contabilizará como edificabilidad sobre rasante la superficie construida de la planta semisótano, en la parte que contenga los usos permitidos únicamente sobre rasante.

2. Se entiende por **planta sótano o semisótano** aquella en que su superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio.

3. Se entiende como **planta sótano** aquella que tenga enterrada bajo rasante más del 50% de sus superficies de fachada.

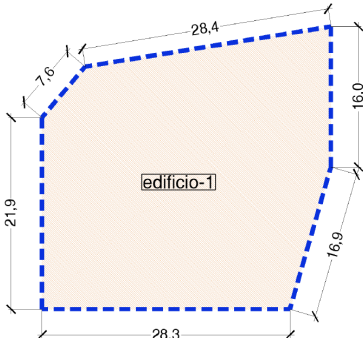
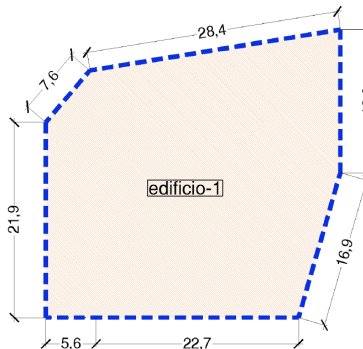
4. Se entiende como **planta semisótano** aquella que no cumpliendo las condiciones de planta baja (es decir que no es el acceso peatonal directo y principal al edificio) y planta sótano, tenga enterrada bajo rasante una superficie igual o inferior al 50% de sus superficies de fachada.

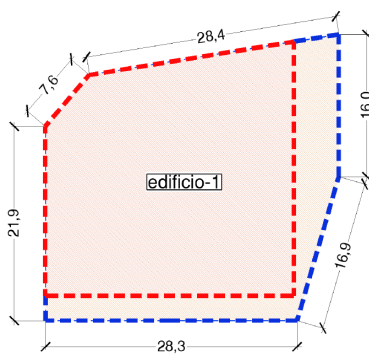
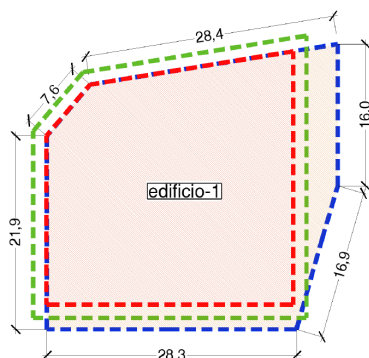
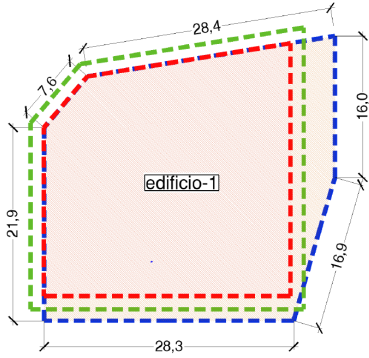
5. Los sótanos y/o semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor o igual de un metro y veinte (1,20 m.) respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a efectos del cómputo de la edificabilidad lucrativa plantas sobre rasante cuando se produzca esta situación en una longitud superior al 50% de los ml de fachada, salvo que la ordenación pormenorizada establezca otra forma de cómputo justificada en el análisis de la situación concreta. Este análisis y determinación de la rasante de referencia podrá realizarse mediante Estudio de Detalle.

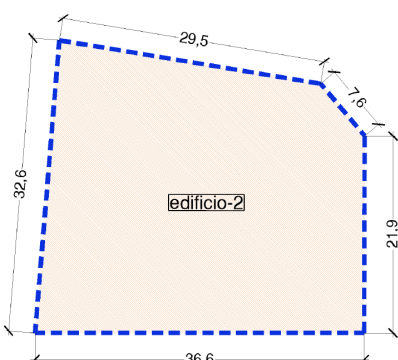
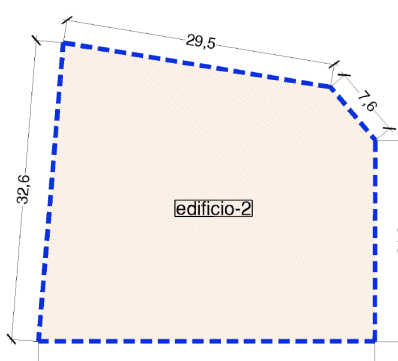
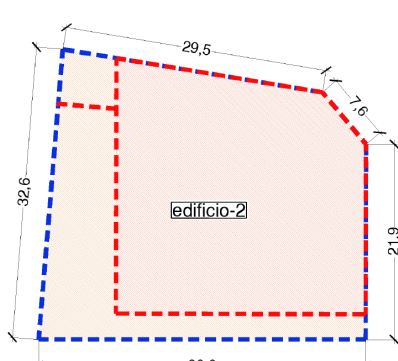
Debido a la topografía del terreno, se justifica que más de una planta pueda considerarse semisótano, presentando una parte situada por encima de la rasante y otra por debajo de ella.

El cómputo de la edificabilidad se realizará conforme a la normativa municipal vigente, diferenciando las superficies computables según su ubicación respecto a la rasante y los usos autorizados en cada planta, y deberá ser validado por los técnicos municipales.

A continuación, se resumen estos criterios en los siguientes cuadros:

| PARCELA A – EDIFICIO 1 | | | | | |
|------------------------|---|--------------------|------------|---|------------------------------|
| Nº PL. | | USO | CRITERIO | JUSTIFICACIÓN | CÓMPUTO EDIFICABILIDAD |
| 1 | SÓTANO | GARAJE / TRASTEROS | BR | Totalmente enterrado | BAJO RASANTE |
| | <p>PLANTA SÓTANO</p> <p>--- Alineación máx. BR</p>  | | | | |
| 2 | SEMISÓTANO 3 | GARAJE / TRASTEROS | SEMISÓTANO | Se deberá justificar la situación en la fase de proyecto y según la normativa municipal (situación y uso) y esa justificación deberá ser validada por los servicios técnicos municipales. | BAJO RASANTE / SOBRE RASANTE |
| | <p>SEMISÓTANO 3</p> <p>--- Alineación máx. BR</p>  | | | | |
| 3 | PLANTA BAJA | RESIDENCIAL | SR | Se computará la totalidad de la superficie construida plantas de pisos s/ Art. 60. | SOBRE RASANTE |
| | SEMISÓTANO 2 | TRASTEROS | SEMISÓTANO | Se deberá justificar la situación en la fase de proyecto y según la normativa municipal (situación y uso) y esa justificación deberá ser validada por los servicios | BAJO RASANTE / SOBRE RASANTE |

| | | | | | |
|---|--|-------------|------------|---|------------------------------|
| | | | | técnicos municipales. | |
| | <div><p>PLANTA BAJA / SEMISÓTANO 2</p><p>--- Alineación máx. BR</p><p>--- Alineación máx. SR</p></div> | | | | |
| 4 | PLANTA 1º | RESIDENCIAL | SR | Se computará la totalidad de la superficie construida plantas de pisos s/ Art. 60. | SOBRE RASANTE |
| | SEMISÓTANO 1 | TRASTEROS | SEMISÓTANO | Se deberá justificar la situación en la fase de proyecto y según la normativa municipal (situación y uso) y esa justificación deberá ser validada por los servicios técnicos municipales. | BAJO RASANTE / SOBRE RASANTE |
| | <div><p>PLANTA PRIMERA / SEMISÓTANO 1</p><p>--- Alineación máx. BR</p><p>--- Alineación máx. SR</p><p>--- Alineación máx. vuelos plantas altas</p></div> | | | | |
| 5 | PLANTA 2º | RESIDENCIAL | SR | Se computará la totalidad de la superficie construida plantas de pisos s/ Art. 60 | SOBRE RASANTE |
| 6 | PLANTA 3º | RESIDENCIAL | SR | | |
| 7 | PLANTA 4º | RESIDENCIAL | SR | | |
| 8 | PLANTA 5º | RESIDENCIAL | SR | | |
| 9 | PLANTA 6º | RESIDENCIAL | SR | | |
| | <div><p>PLANTA ALTAS P.2º A P.6º</p><p>--- Alineación máx. BR</p><p>--- Alineación máx. SR</p><p>--- Alineación máx. vuelos plantas altas</p></div> | | | | |

| PARCELA B – EDIFICIO 2 | | | | | |
|------------------------|--|--------------------|------------|---|------------------------------|
| Nº PL. | | USO | CRITERIO | JUSTIFICACIÓN | CÓMPUTO EDIFICABILIDAD |
| 1 | SÓTANO | GARAJE / TRASTEROS | BR | Totalmente enterrado. | BAJO RASANTE |
| | <p>PLANTA SÓTANO</p> <p>----- Alineación máx. BR</p>  | | | | |
| 2 | SEMISÓTANO 2 | GARAJE / TRASTEROS | SEMISÓTANO | Se deberá justificar la situación en la fase de proyecto y según la normativa municipal (situación y uso) y esa justificación deberá ser validada por los servicios técnicos municipales. | BAJO RASANTE / SOBRE RASANTE |
| | <p>SEMISÓTANO 2</p> <p>----- Alineación máx. BR</p>  | | | | |
| 3 | PLANTA BAJA | RESIDENCIAL | SR | Se computará la totalidad de la superficie construida plantas de pisos s/ Art. 60 | SOBRE RASANTE |
| | SEMISÓTANO 1 | TRASTEROS | SEMISÓTANO | Se deberá justificar la situación en la fase de proyecto y según la normativa municipal (situación y uso) y esa justificación deberá ser validada por los servicios técnicos municipales. | BAJO RASANTE / SOBRE RASANTE |
| | <p>PLANTA BAJA/ SEMISÓTANO 1</p> <p>----- Alineación máx. BR</p> <p>----- Alineación máx. SR</p>  | | | | |

| | | | | | |
|---|-----------|-------------|----|---|---------------|
| 4 | PLANTA 1º | RESIDENCIAL | SR | Se computará la totalidad de la superficie construida plantas de pisos s/ Art. 60 | SOBRE RASANTE |
| 5 | PLANTA 2º | RESIDENCIAL | SR | | |
| 6 | PLANTA 3º | RESIDENCIAL | SR | | |
| 7 | PLANTA 4º | RESIDENCIAL | SR | | |
| 8 | PLANTA 5º | RESIDENCIAL | SR | | |
| 9 | PLANTA 6º | RESIDENCIAL | SR | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

</

En todos los casos serán aplicables los límites relativos a ocupación y separaciones.

ART.11. ALTURA DE LAS PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

1. Las alturas libres entre forjados de las distintas plantas serán las siguientes:
 - a) Planta sótano de uso garaje, trastero, etc., altura mínima 2,40 metros.
 - b) Planta Baja entre forjados; altura mínima 3,30 metros (pudiéndose reducir a 2,60 m para uso vivienda)
 - c) Planta Elevadas, altura mínima 2,60 metros.
 - d) Planta Ático, altura mínima 2,50 metros.
2. El forjado de la planta ático, se diseñará a partir de una cota de alero de 2,50 metros sobre la terraza, de forma que el faldón absorba la cubierta del casetón del ascensor dentro de su envolvente.
3. A estas alturas se les sumará el espesor del forjado correspondiente y el pavimento en cada caso.
4. La altura máxima a alero de la edificación, resulta de 26,60 metros (edificio 1) y 27,00 metros (edificio 2), tomados desde la cota más desfavorable
5. La cota superior del forjado de la planta baja se ha establecido en la cota + 85.00 para el edificio 1 y a la cota +83.45 para el edificio 2.
6. Una variación justificada de +/- 50 cm no se considerará modificación del PEOU.

ART.12.- PLANTA SEMISÓTANO

1. Se denomina planta semisótano a la planta situada inmediatamente por debajo de la planta considerada como baja, la cual se encuentra a la cota +83.45 en el edificio 1, y cota +85.00 en el edificio 2.

2.- Condiciones de tratamiento de los cierres de la planta semisótano:

- a. Acabados en materiales equivalentes al resto de la fachada quedando prohibidos tratamientos en base a raseos pintados, elementos cerámicos no propios de fachadas y equivalentes.
- b. Se utilizarán elementos de jardinería o equivalentes que favorezcan la integración de las partes salientes del volumen semienterrado con el entorno urbano colindante.

ART.13.- ENVOLVENTE MÁXIMA

1.- Tanto las alturas como las alineaciones máximas definen una envolvente máxima que queda reflejada en el plano "[O.2. Ordenación, alineaciones y alturas de la edificación](#)".

2.- Dentro de esta envolvente máxima quedarán circunscritas todas las instalaciones a excepción de las chimeneas y antenas.

ART.14. CUBIERTAS

La cubierta del edificio a construir deberá responder a un diseño intencionado y tratamiento integrador de los volúmenes o instalaciones, de forma que no sobresalga volumen alguno con excepción de las chimeneas y las antenas.

ART.15. VUELOS O CUERPOS SALIENTES DE LA EDIFICACIÓN PROYECTADA

1. Se prohíben los vuelos sobre las alineaciones a patio, salvo los de alero o cornisa.
2. Se permite la disposición de vuelos abiertos o cerrados, en las fachada exteriores, incluidas las que se desarrollen con frente a espacios privados con frente a espacios públicos, a una altura mínima de 3,25 metros sobre la rasante de la acera perimetral.
3. La dimensión máxima de los vuelos medida perpendicularmente a la fachada, será de 1,50 metros, siempre que se respete un retiro mínimo frente a colindante de 3 metros.
4. Todo lo que no contravenga el presente artículo, se aplicarán subsidiariamente las determinaciones de los artículos 7.4.10 y 7.4.11 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
5. Las terrazas que pertenezcan a propietarios diferentes dentro de la nueva edificación, dispondrán de una protección lateral, siempre que la distancia entre terrazas de propietarios diferentes diste menos de 1,5 metros.

ART.16. MATERIALES DE FACHADA

1. En el edificio se admitirán exclusivamente materiales de primera calidad, tales como madera natural, ladrillo caravista, piedra natural o artificial, estucos, talochados de mortero maestreados con acabado de pintura de primera calidad, placas prefabricadas cerámicas, tableros de polímeros, placas de zinc, cobre, acero, aluminio y cualquier otro material de calidad igual o superior a los enunciados.

2. La fachada se tratará en su conjunto incluyendo la planta baja, en la que se acabarán los paños ciegos que conformen los huecos, en los que se actuará para la formación de acceso, o escaparates de los locales comerciales. Dichos paños se diseñarán igualmente con materiales de primera calidad, en sintonía con las fachadas de las plantas superiores.

ART. 17.-MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS DE CARÁCTER MEDIO AMBIENTAL

Las medidas protectoras y correctoras se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente y con lo recogido en el Documento Ambiental Estratégico, además de las siguientes contenidas en la Resolución del 2024 del Director de Administración Ambiental del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, por la que se formula informe ambiental estratégico del presente instrumento urbanístico, que no están expresamente

contenidas en el DAE y que se enumeran a continuación:

- En las labores de ajardinamiento se potenciarán las actuaciones encaminadas a fomentar la biodiversidad autóctona primando criterios de sostenibilidad durante su puesta en práctica, de manera que se prime la utilización racional y eficiente de los recursos naturales y se reduzca también el riesgo de introducción de especies exóticas invasoras. Con tal fin, se utilizarán las recomendaciones y medidas contenidas en la publicación “Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles” elaborado por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.
- En cuanto a las características necesarias para la edificación y construcción más sostenible se empleará el conjunto de medidas y buenas prácticas ambientales contenidas en la “Guía de Edificación sostenible para la viviendas en la CAPV” con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:
 - Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables
 - Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables
 - Agua potable. Reducción del consumo de agua potable
 - Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.
 - Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas
 - Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.

ART.18. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN. MEDIDAS A ADOPTAR

1. En la ejecución del proyecto se deberán adoptar las siguientes medidas:

- a) Elaboración de un manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra: este manual contendrá como mínimo aspectos relacionados con periodos de trabajo, maquinaria, desvíos provisionales, la minimización de producción de polvo y ruido, la gestión de residuos y reducción de las afecciones negativas sobre el sosiego público.
- b) Los sobrantes de excavación generados durante las obras se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a la legislación vigente.
- c) Cualquier indicio de contaminación deberá ser comunicado al Ayuntamiento de Amorebieta Etxano.
- d) De acuerdo a la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, se respetará un horario de trabajo diurno.
- e) Se dispondrá de dispositivos de limpieza de los vehículos y de maquinaria, para evitar el transporte de barro o polvo y los viales de acceso y salida a la obra deberán mantenerse limpios.

ART.19. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución deberá disponer de un “**Estudio de impacto acústico**”, que determine como cargas de urbanización la implantación de las medidas correctoras, en el caso de que sean necesarias, para paliar las emisiones sonoras que superen los umbrales de aceptabilidad de la “Ley del Ruido y su Reglamento General”.

ART.20. VALLADO DE SOLARES Y PARCELAS EDIFICABLES

Una vez ejecutada la urbanización y hasta el comienzo de las obras de construcción de la edificación correspondiente, la parcela permanecerá vallada o limitada con elementos de altura máxima de 2,20m quedando prohibido cualquier material peligroso para la integridad de las personas.

Las características del vallado deberán ser acordes a su ubicación en un frente de calle, y deberán ser propuestas por los titulares del solar y expresamente aprobados por los técnicos municipales.

ART.21. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

1. La totalidad del ámbito del P.E.O.U, se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao.

En el [*plano 0.09 de Servidumbres Aeronáuticas*](#), se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el galibo viario o vía férrea.

2. La ejecución de cualquier construcción, instalación, medios auxiliares para la construcción, o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, en su actual redacción.

En Bilbao, a 21 de julio de 2025



Book Hertza Arkitektura S.L.P
Roberto Hernando García



Jon Solatxi Martín
Abogado

DOCUMENTO C

DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

DOCUMENTO C: DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

C.1. ORGANIZACIÓN DEL ÁMBITO

C.2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y UNIDADES DE EJECUCIÓN

C.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN

C.4. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL P.E.O.U – PROYECTOS DE REPARCELACIÓN Y OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

C.1. ORGANIZACIÓN DEL ÁMBITO

La Ley 2/2.006 en su Título V “*Ejecución de la Ordenación Urbanística*” establece varios tipos de actuación para la ejecución de la ordenación. El desarrollo de este ámbito queda enmarcado dentro de las denominadas Actuaciones Integradas, a desarrollar a través de una única Unidad de Ejecución. A ella le corresponde una superficie exterior a urbanizar que conecte las edificaciones y urbanización propias de la Unidad con la trama urbana existente en los términos de urbanización establecidos en el Plan Especial.

Se deberá realizar también un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) para regular y organizar el desarrollo y la ejecución de las actuaciones integradas en el suelo urbano.

C.2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y UNIDADES DE EJECUCIÓN

El ámbito de ordenación tiene una extensión de 5.572,43 m². Dentro de sus límites está delimitada la única Unidad de Ejecución Karmen con una superficie de 4.410,25 m², siendo la edificabilidad otorgada por el Plan Especial de 7.552,56 m² construidos sobre rasante.

C.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN

La Unidad de Ejecución se ejecutará por el **Sistema de Cooperación**, sin perjuicio de la posibilidad de tramitar una reparcelación voluntaria si el 100% de la propiedad presenta un Proyecto de Reparcelación para su tramitación en el Ayuntamiento.

C.4. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL P.E.O.U – PROYECTOS DE REPARCELACIÓN, PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

El Ayuntamiento de Amorebieta-Etxano encargará el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución una vez aprobado definitivamente la presente Modificación del Plan Especial y Programa de Actuación Urbanizadora. En ese tiempo los propietarios podrán presentar ante el Ayuntamiento un Proyecto de Reparcelación voluntaria. Todo ello sin perjuicio de la ocupación de los terrenos destinados a dotaciones públicas conforme la Ley 2/2.006.

El Proyecto de Urbanización se licitará por el Ayuntamiento a partir de la aprobación de la Reparcelación, en un plazo no superior a doce meses.

Los plazos para la Edificación se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente.

En Bilbao, a 21 de julio de 2025



Book Hertza Arkitektura S.L.P
Roberto Hernando García



Jon Solatxi Martín
Abogado

DOCUMENTO D

ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

D1. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

D2. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

D3. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

D4. ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO

D5. ESTUDIO DE IMPACTO LINGÜÍSTICO

DOCUMENTO D1. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

DOCUMENTO D2. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

D.2.1. OBJETO Y GRADO DE PRECISIÓN

D.2.2. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

D.2.2.1. Coste aproximado de las obras de urbanización

D.2.2.2. Gestión y honorarios profesionales

D.2.2.3. Coste de las indemnizaciones

D.2.2.4. Resumen Cargas urbanización

D.2.3 VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

D.2.3.1. Valores en venta de los distintos usos

D.2.3.2. Valores de construcción de los distintos usos

D.2.3.3. Valores de Repercusión de suelo de los distintos usos

D.2.3.4. Coeficiente de ponderación de los usos

D.2.4 ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD DEL ÁMBITO

D.2.4.1. Valor del suelo urbanizado

D.2.4.2. Análisis de la viabilidad del ámbito

D.2.5 CONCLUSIONES SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

D.2.1. OBJETO Y GRADO DE PRECISIÓN

El presente Estudio de viabilidad Económico-Financiera se redacta para dar cumplimiento a lo establecido en el *art. 69 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo* al respecto del contenido de los planes especiales de ordenación urbana, y en él se analizan desde un punto de vista económico la propuesta planteada por el Plan Espacial, realizando por un lado, la cuantificación económica aproximada de los costes de urbanización inherentes a la ejecución del desarrollo urbanístico proyectado en el planeamiento pormenorizado, y, por otro, el análisis de la viabilidad económica y financiera del referido desarrollo urbanístico.

Las estimaciones realizadas cuentan con la precisión correspondiente a un documento de Plan Especial y serán ajustadas con mayor exactitud en los correspondientes instrumentos y proyectos urbanísticos a elaborar y tramitar para su futura ejecución y materialización: Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

La viabilidad económica de una operación inmobiliaria está garantizada si el valor residual del suelo urbanizado permite sufragar los gastos de urbanización restando aún un valor de suelo razonable para el propietario. En este caso concreto, la unidad ejecución contiene construcciones destinadas a vivienda de tipología residencial abierta, que aunque de cierta antigüedad y en un estado de conservación deficiente, están parcialmente habitadas.

La necesidad de realojar a algunas personas conduce a que el valor residual del suelo bruto, sin urbanizar, tenga que ser por tanto lo suficientemente alto como para garantizar un nuevo alojamiento a las personas residentes.

Conocido el valor del suelo urbanizado haremos una aproximación a los gastos de urbanización, para que una vez descontados estos, y las indemnizaciones, podamos estimar la viabilidad económica del ámbito.

D.2.2. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

En este punto se realiza una estimación del valor económico de las cargas de urbanización, conforme a los conceptos que las engloban, según el *artículo 147 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco*, y conforme a las actuaciones propuestas para el desarrollo del ámbito indicadas en el punto anterior:

D.2.2.1. Coste aproximado de las obras de urbanización

Para calcular la estimación del coste de ejecución de las obras de urbanización, el Ayuntamiento encargó en el año 2020 este estudio, que estimó los costos de ejecución de las obras en **1.345.255,74€ PEM**, y que posteriormente se actualizaron en el año 2022 con una subida del importe a **1.725.126,21 €**.

Se deben tener en cuenta dentro de estas obras los costes correspondientes a la urbanización tanto interior como la exterior al ámbito cuya ejecución es necesaria para poder enlazar adecuadamente la nueva urbanización con la existente. Con lo que la ejecución de las obras deberá dividirse previsiblemente en dos fases en espera del cumplimiento del compromiso de la Diputación Foral de carreteras del derribo del actual puente sobre la autopista.

De cara a la estimación de costes se han contemplado dentro del ámbito de la U.E Karmen las siguientes partidas:

Sistema local viario: Comprende la nueva vialidad que viene del ámbito Betarragane hasta su conexión con la calle Karmen, con acera a ambos lados de la calzada y bidegorri. Asimismo, supone la renovación de las redes de instalaciones urbanas para dar servicio a las nuevas edificaciones o mejora de las ya existentes.

Sistema local peatonal: Comprende la zona de paso frente al edificio 1 que sirve de desembocadura de la pasarela peatonal que cruza la autopista hacia el barrio Enartze. Y la modificación del trazado del camino peatonal existente de hormigón impreso que vincula la calle Karmen con las viviendas del Sector Betarragane.

Sistema local de Zonas Verdes: Comprende toda la zona verde que ejerce de loma de separación con la autopista, considerada con un coste alto por el trabajo de acomodación de las rasantes que hay que llevar a cabo.

Anulación calzada: Comprende la anulación del vial que une la calle Karmen en sentido Gernika.

Derribos: Esta partida se ha estimado a partir de la edificabilidad de las edificaciones a derribar, teniendo en cuenta el derribo y el transporte a vertedero según la legislación vigente.

Excavaciones: Se tiene en cuenta en esta actuación el trabajo de rebaje de la cota de rasante, que será una partida considerable en el Proyecto de Urbanización por la gran cantidad de excavación en roca.

Zona exterior a urbanizar: superficie de vialidad situada fuera del ámbito de la Unidad de Ejecución y del Plan Especial pero cuya urbanización es necesaria para poder enlazar la nueva urbanización con la existente.

Además, se deberán contemplar y tener en cuenta los costes relativos a la zona exterior que hay que urbanizar también, que serían las siguientes partidas:

Sistemas generales: Comprende la superficie de vialidad situada fuera del ámbito de la Unidad de Ejecución pero cuya urbanización es necesaria para poder enlazar el vial existente en la calle Betarragane con el futuro vial de la unidad Karmen.

Sistema local de peatonal: Comprende la superficie del trazado del camino peatonal de hormigón impreso que queda fuera de la unidad de ejecución.

Sistema local de zonas verdes: Comprende la superficie de adaptación de las zonas verdes colindantes con la unidad de ejecución.

Con esta relación de superficies obtenidas de la ordenación pormenorizada y la estimación de costos actualizada en el año 2022, obtenemos el **coste de las obras de urbanización** del ámbito de la U.E Karmen, que se ha estimado en torno a **1.725.126,21 €**, y que **deberán actualizarse a fecha de reparcelación**.

Debe tenerse en cuenta que de dichos costos **el Ayuntamiento asumirá aquellos que correspondan a la ejecución del sistema viario principal**, que se estiman en un 60% aproximadamente del total de la actuación (1.011.916,97€).

El resto, es decir, el 40% (713.209,24€), es la carga real del costo para la unidad.

D.2.2.2. Gestión y honorarios profesionales

Para el desarrollo de la unidad será necesario la **gestión urbanística de los documentos de planeamiento** (Plan Especial de Ordenación Urbana, Calidad del suelo, Impacto de Género, Impacto Lingüístico, Impacto Acústico, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyectos de Reparcelación, Proyecto y Dirección de Obras de Urbanización...), además de los gastos por Publicaciones, Notaría y Registro... que se estiman en unos **240.000€**.

D.2.2.3. Coste de las indemnizaciones

-> Indemnización a los titulares por derribo de sus viviendas

Conforme a las previsiones del Plan Especial de Ordenación Urbana, las edificaciones que deben de ser eliminadas por ser incompatibles con la ordenación son las viviendas números 20, 22 y 24 de la calle Karmen.

Aplicando las reglas contenidas en el *RD 1492/2011 de 24 de octubre* por el que se aprueba el *Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo*, y el *RDL 7/2015, de 30 de octubre*, por el que se aprueba el texto refundido de la *Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, **se han estimado sus indemnizaciones, en 821.835,05€.**

-> Indemnización por realojos

La propiedad ha manifestado su intención de realizar los realojos en las nuevas edificaciones que se van a construir, con lo que deberá garantizarse que el tiempo que transcurra entre los derribos de sus viviendas y la habitabilidad de las nuevas transcurra en régimen de alquiler.

Se ha estimado para las tres viviendas afectadas un alquiler durante 3 años de unos 1.000€/mes, con lo que obtenemos una **indemnización por realojo de unos 108.000€.**

-> Indemnización por extinción de plantaciones

A esta cifra ha de sumarse la indemnización calculada conforme a la norma Granada por el arbolado ornamental que ha de desaparecer en ejecución del plan en **6.682,73€.**

-> Total Indemnizaciones

El valor estimado correspondiente a las **cargas por indemnizaciones** asciende a **936.517,78€.**

D.2.2.4. Resumen Cargas urbanización

Las cargas de urbanización estimadas se resumen en el siguiente cuadro:

| | CARGAS AYUNTAMIENTO | CARGAS PROPIEDAD | TOTAL |
|---|----------------------------|-------------------------|-----------------------|
| COSTE OBRAS | 1.011.916,97 € | 713.209,24€ | 1.725.126,21 € |
| COSTE GESTIÓN Y HONORARIOS PROFESIONALES | | 240.000 € | 240.000 € |
| COSTE INDEMNIZACIONES | | 936.517,78 € | 936.517,78 € |
| | | 1.889.727,02 € | 2.901.643,99 € |

D.2.3 VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

El cálculo del Valor de Repercusión del Suelo urbanizado (VRS) se realizará conforme a la normativa vigente para valoración de suelo, conforme a lo establecido en el *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre*, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, artículo "27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas", mediante el método residual estático contenido en el artículo 22 del mismo Reglamento, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el

riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

D.2.3.1. Valores en venta de los distintos usos

a) Viviendas y usos anejos de Protección Social (VPO)

El cálculo del precio de venta se ha realizado conforme a los valores y criterios establecidos en la *Orden de 30 de junio de 2022*, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales, teniendo en cuenta que el municipio de Amorebieta se encuentra incluido en el Anexo I.1. Se ha considerado una relación entre superficie útil y construida de vivienda de 1,30 ($SC=SU \times 1,30$).

De esta forma, aplicando los tramos de precios según superficie de vivienda, resulta un precio de venta de **1.509,80 €/m²(c)**.

El precio de **venta relativo a garajes** y usos anejos se ha estimado en **625,00 €/m²(c)**.

b) Viviendas Tasadas y usos anejos (VT)

Utilizando el mismo método que para la obtención del precio de venta de las viviendas y usos anejos de VPO, se obtiene un precio de **venta para las VT de 1.908,21 €/m²(c)**. Dicho precio respeta lo establecido en la Disposición adicional octava del a L2/2006, al no superar 1,70 veces el precio máximo de las viviendas de protección social.

El precio de **venta relativo a garajes** y usos anejos se ha estimado también en **715,00 €/m²(c)**.

c) Viviendas de Promoción Libre y usos anejos (VL)

Tras un análisis de mercado, se ha establecido un **precio medio de venta de 2.465,00 €/m²(c)**.

El precio de **venta relativo a garajes** y usos anejos se ha estimado en **740,00 €/m²(c)**.

D.2.3.2. Valores de construcción de los distintos usos

Los valores expresados se refieren al coste de ejecución material (CEM), el beneficio industrial (6% CEM) y gastos generales (13% CEM), y otros gastos necesarios para la construcción (19% CEM), como honorarios técnicos, licencias y tasas, y otros gastos necesarios para la construcción, como seguros, etc., obteniendo los siguientes valores de construcción por uso:

- a) Viviendas y usos anejos de Protección Social (VPO): 1.025 €/m²(t) / 420 €/m²(t).
- b) Viviendas Tasadas y usos anejos (VT): 1.300 €/m²(t) / 515 €/m²(t).
- c) Viviendas de Promoción Libre y usos anejos (VL): 1.430 €/m²(t) / 450€/m²(t).

D.2.3.3. Valores de Repercusión de suelo de los distintos usos

Aplicando la expresión correspondiente al cálculo del VRS urbanizado, se obtienen los valores reflejados en la siguiente tabla:

| | Vv €/m ² | K | Vc €/m ² | VRS €/m ² VRS= Vv/K - Vc |
|-----------|---------------------|------|---------------------|--|
| VL | 2.465,00 | 1,4 | 1.430,00 | 330,71 |
| VT | 1.908,21 | 1,25 | 1.300,00 | 226,57 |
| GARAJE VL | 740,00 | 1,4 | 515,00 | 13,57 |
| GARAJE VT | 715,00 | 1,25 | 450,00 | 122,00 |

En relación con el coeficiente K, que pondera los gastos de promoción, financiación, gestión y el beneficio empresarial de la promoción, se ha considerado el coeficiente genérico de 1,4, excepto en el uso de vivienda tasada, y sus anejos, en los que se considera un gasto menor y, en consecuencia, se ha reducido a 1,25.

Se ha comprobado que el VRS de los usos VT no supere los porcentajes respecto del precio de venta establecido en el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo (VT 25%), concluyendo que se cumple lo establecido en dicho Decreto.

D.2.3.4. Coeficiente de ponderación de los usos

Teniendo en cuenta que el uso característico del área es el de vivienda libre, conforme a los valores de repercusión obtenidos, los coeficientes quedan de la siguiente manera:

| | COEFICIENTE PONDERACIÓN |
|-----------|-------------------------|
| VL | 1,00 |
| VT | 0,69 |
| GARAJE VL | 0,04 |
| GARAJE VT | 0,37 |

D.2.4 ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD DEL ÁMBITO

Para la determinación de la viabilidad del ámbito, se obtiene el valor del suelo en origen, descontando del valor del suelo urbanizado las cargas de urbanización derivadas de la ordenación propuesta:

D.2.4.1. Valor del suelo urbanizado

Se obtiene dicho valor sumando los valores obtenidos de los diferentes usos según la edificabilidad ordenada de cada uno de ellos:

| | Vv €/m ² | K | Vc €/m ² | VRS €/m ² VRS= Vv/K - Vc | Sup. m ² (t) | TOTAL |
|-------------------------------|---------------------|------|---------------------|--|----------------------------|-----------------------|
| VL | 2.465,00 | 1,4 | 1.430,00 | 330,71 | 7.052,00 | 2.332.197,14 € |
| VT | 1.908,21 | 1,25 | 1.300,00 | 226,57 | 500,00 | 113.284,00 € |
| GARAJE VL | 740,00 | 1,4 | 515,00 | 13,57 | 4.374,00 | 59.361,43 € |
| GARAJE VT | 715,00 | 1,25 | 450,00 | 122,00 | 350,00 | 42.700,00 € |
| VALOR SUELO URBANIZADO | | | | | | 2.547.542,57 € |

Teniendo en cuenta que la **edificabilidad total** en la U.E Karmen es de **7.552,00 m² sobre rasante** (7.052 m² para vivienda libre y 500 m² para vivienda tasada) y **4.724,00 m² bajo rasante** (4.024 m² para garaje/trasteros libre y 350 m² para garaje/trastero tasado), el **valor total del suelo urbanizado** asciende a **2.547.542,57 €**.

D.2.4.2. Análisis de la viabilidad del ámbito

- Repercusión de las cargas en la edificabilidad

- Cargas urbanización (CU) : **1.889.727,02€** (descontando los costos relativos al sistema viario general, que serán asumidos por el Ayuntamiento)

- Edificabilidad Ponderada:

| | Sup. m ² (t) | Coefficiente de Ponderación | Edificabilidad Ponderada |
|-----------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| VL | 7.052,00 | 1,00 | 7.052,00 |
| VT | 500,00 | 0,69 | 345,00 |
| GARAJE VL | 4.374,00 | 0,04 | 174,96 |
| GARAJE VT | 350,00 | 0,37 | 129,50 |
| | | | 7.701,46 |

- Edificabilidad existente: 1.207,38 m² (914,48 m² de vivienda + 292,90 m² garaje)

| | Sup. m ² (t) | Coefficiente de Ponderación | Edificabilidad Ponderada |
|---------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| VL EXISTENTE | 914,48 | 1,00 | 914,48 |
| GARAJE VL EXISTENTE | 292,90 | 0,04 | 11,72 |
| | | | 926,20 |

- Edificabilidad Patrimonializable:

$$Ep = 7.701,46 - 926,20 = 6.775,26 \text{ m}^2$$

La repercusión de las cargas de urbanización (Rc) :

$$R_c = \frac{C_u}{E_p}$$

La repercusión de las cargas de urbanización es de 278,92 €/m².

- Repercusión del suelo excluidas las cargas de urbanización

Para el cálculo del Valor de Suelo sin urbanizar (VSsu) conforme al Reglamento de valoraciones, debe restarse al VSU el total de las cargas de urbanización incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| VSU Valor del Suelo Urbanizado | 2.547.542,57 € |
|---------------------------------------|-----------------------|

| | |
|---|---------------------|
| Valor del aprovechamiento Legal Ayto. 15% Libre de cargas | 382.131,39 € |
|---|---------------------|

| | |
|---|-----------------------|
| Vsp Valor Total del Suelo Urbanizado Patrimonializable VS*0,85 | 2.165.411,19 € |
|---|-----------------------|

| | |
|---|-----------------------|
| CU Cargas urbanización Propiedad | 1.889.727,02 € |
|---|-----------------------|

| | |
|---|------------|
| PR (Anexo IV Primas de Riesgo - Reglamento valoraciones) | 8 % |
|---|------------|

| | |
|--|----------------|
| TLR* actualizada a mayo de 2025 | 2,528 % |
|--|----------------|

* TLR: La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.

| | |
|--|-----------------------|
| CU Actualizadas CU x (1+TLR+PR) | 2.107.574,75 € |
|--|-----------------------|

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| VSsu = Vsp – CU actualizadas | 57.836,43 € |
|-------------------------------------|--------------------|

| | |
|--|--------------------|
| Superficie de suelo de la U.E con derecho a aprovechamiento (5.572,43 – 1.162,19) | 4.410,19 m² |
|--|--------------------|

Siendo:

- Superficie: 5.572,43 m²

- Sistemas Viario General: 1.162,19 m²

| | |
|---|-------------------|
| VSsu Valor del suelo sin urbanizar unitario VSsu / (5.572,43 – 1.162,19) | 13,11 €/m² |
|---|-------------------|

D.2.5 CONCLUSIONES SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

De los resultados anteriormente obtenidos se deduce que **el desarrollo urbanístico ordenado en el PGOU es viable.**

En cualquier caso, las estimaciones realizadas son aproximadas, debiendo ser analizadas de manera más pormenorizada y ajustadas con mayor exactitud en los correspondientes instrumentos y proyectos urbanísticos a elaborar y tramitar para su futura ejecución y materialización: Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

En Bilbao, a 21 de julio de 2025



Book Hertza Arkitektura S.L.P
Roberto Hernando García



Jon Solatxi Martín
Abogado

DOCUMENTO D3. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

D.3.1. IDENTIFICACIÓN DE LAS HACIENDAS AFECTADAS

D.3.2 DETERMINACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS Y FINANCIACIÓN DE LAS MISMAS

D.3.3 IMPACTO DE LA ACTUACIÓN

SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Este informe tiene el objeto de ponderar 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 una vez materializada la actuación.

D.3.1. IDENTIFICACIÓN DE LAS HACIENDAS AFECTADAS

- i. Tesorería del Ayuntamiento de Amorebieta-Etxano.
- ii. Hacienda Foral de Bizkaia.
- iii. Hacienda de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- iv. Hacienda estatal.

D.3.2. DETERMINACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS Y FINANCIACIÓN DE LAS MISMAS

Las nuevas infraestructuras consisten en el refuerzo y/o renovación de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento de pluviales y fecales, energía eléctrica y telecomunicaciones, recogida de residuos y alumbrado público. También se incluye la reurbanización de viales, aceras y espacios libres.

Respecto a las zonas viarias, existe una superficie de **vialidad situada fuera del ámbito** de la Unidad de Ejecución y del Plan Especial pero cuya urbanización es necesaria para poder enlazar el vial existente en la calle Betarragane con el futuro vial de la unidad Karmen.

Estas obras de urbanización de prolongación de apertura de vial **con naturaleza real de sistema general** deberían programarse y realizarse en lo posible de manera conjunta con las del resto de la urbanización, interviniendo a su vez sobre las dotaciones locales y generales, lo que permitiría reducir sus costes.

Previsión de ingresos para la Administración.

1.- Ingresos de la Administración Local.

En el presente estudio se recoge como ingresos los recursos obtenidos a través de las siguientes tasas e impuestos (directos e indirectos) locales relacionados con la implantación de los usos previstos en el Plan General.

- **Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI):** se trata de un impuesto anual que grava el valor de la titularidad dominial y otros derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles localizados en el municipio.
- **Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVTM):** se trata de un impuesto anual que grava la titularidad de vehículos de tracción mecánica aptos para circular por la vía pública, con independencia de su clase y categoría. Para el cálculo del IVTM se parte de

un cuadro de tarifas en el que se asigna a cada clase de vehículo en función de su "factor tributario" (potencia, número de plazas, capacidad de carga útil o cilindrada) una cantidad o cuota en euros.

- **Tasa del servicio de recogida de basuras:** el hecho imponible es la prestación de los servicios o la actividad municipal desarrollada con motivo de la recogida y eliminación de basuras y residuos sólidos urbanos procedentes de viviendas y de alojamientos y locales.
- **Tasa de abastecimiento de agua:** en este caso la tasa grava la disponibilidad de las redes de abastecimiento y consumo de agua desde las mismas.
- **Tasa de alcantarillado y toma de agua:** se devenga el vertido real o potencial de aguas provenientes del suministro público o privado a las redes de saneamiento.
- **Impuesto sobre construcciones, obras e instalaciones (ICIO):** se trata de un impuesto de titularidad municipal, de carácter potestativo e indirecto que grava la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia. Para el cálculo del ICIO se parte del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra; por lo tanto, se integra, tan sólo, con el presupuesto de ejecución material de la obra, y en el caso de instalaciones el coste de la instalación, no el valor de lo instalado.
- **Licencia de primera ocupación de vivienda:** La licencia de primera ocupación es un documento administrativo que acredita que la vivienda ha cumplido las condiciones establecidas en la licencia de edificación.

Se debe precisar que durante el periodo de ejecución de la ordenación se producen unos ingresos, llamados extraordinarios (que en este caso se corresponden con el ICIO y la licencia de primera ocupación), a los que se añadirán los regulares u ordinarios, que se irán incrementando hasta la finalización de las edificaciones generadoras de ingresos fijos anuales por impuestos municipales.

Para la estimación de los ingresos ordinarios se ha acudido a los datos del presupuesto municipal de 2021. Así, considerando el número de habitantes de Amorebieta-Etxano (19.220 habitantes en 2020, según los datos del Eustat), se ha podido obtener unos ratios, de tal manera que se podrán determinar los ingresos por estos conceptos:

| Ingresos | Presupuesto 2021 (€) | Ratio (€/hab) |
|------------------------|----------------------|---------------|
| Impuestos directos | 8.288.183,00 | 431,23 |
| Impuestos indirectos | 1.078.879,78 | 56,13 |
| Tasas y otros ingresos | 4.787.781,00 | 249,10 |

Además, debe mencionarse la práctica presupuestaria de complementar los ingresos por vía de transferencias corrientes (no se han tenido en cuenta las transferencias de capital), que en el caso de Amorebieta-Etxano para 2021 da la siguiente cantidad:

| Ingresos | Presupuesto 2021 (€) | Ratio (€/hab) |
|---------------------------|----------------------|---------------|
| Transferencias corrientes | 13.786.224,00 | 717,29 |

2.- Ingresos de la Administración Foral, Autonómica y Estatal.

La Administración Foral podrá obtener ingresos como consecuencia de los impuestos que gravan el proceso de edificación:

- El **IVA** derivado de la compra del suelo por parte del promotor, así como de los costes de materiales y ejecución de las posteriores obras de construcción.
- El **gravamen de Actos Jurídicos** Documentados del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos, como consecuencia de la adquisición de los inmuebles.

Las Administraciones autonómica y estatal recibirán la parte que les corresponda de estos ingresos en virtud de las transferencias que reciban de la Administración Foral en virtud de los mecanismos de compensación tributarios.

Previsión de costes para la Administración.

1.- Previsión de costes para la Administración local.

Se ha optado por englobar los posibles costes en el concepto de gastos por bienes corrientes y servicios, aun cuando habría que matizar cuáles exactamente de esos gastos serían de directa aplicación a las zonas objeto de nuevo desarrollo:

| Concepto | Presupuesto 2021 (€) | Ratio (€/hab) |
|--|----------------------|---------------|
| Gastos por bienes corrientes y servicios | 15.052.263,08 | 783,16 |

2.- Previsión de costes para la Administración Foral y Autonómica.

Puesto que la totalidad de las infraestructuras previstas se imputa a la iniciativa municipal, en principio no se prevén inversiones a realizar por la Diputación Foral de Bizkaia y el Gobierno Vasco.

3.- Previsión de costes para la Administración Estatal.

Como en el caso anterior, no se prevén inversiones a realizar por el Estado.

D.3.3. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN

La estimación de la sostenibilidad económica de las actuaciones se realiza mediante la extrapolación de los anteriores ratios al aumento de población previsto. El objetivo es mantener la proporción en las magnitudes totales de ingresos y costes generados por las actuaciones urbanísticas en la Hacienda Municipal.

En la ordenación se han previsto, a modo orientativo, **66 nuevas viviendas**. De acuerdo a los últimos datos disponibles en Eustat (2018), en Amorebieta-Etxano el número de residentes por vivienda principal es de 2,5, con lo que la población máxima estimada para la actuación sería de 165 nuevos vecinos, de los que, muy probablemente, no todos serían de nuevo empadronamiento.

Los ingresos (ordinarios y extraordinarios) irán aumentando a medida que se realizan las nuevas construcciones; asimismo los costes por implantación de los servicios públicos y suministros también se incrementarán a medida que se va desarrollando la actuación. La obtención de la sostenibilidad económica se obtiene como resultado o balance económico del conjunto dada por la diferencia entre los ingresos y gastos regulares, una vez que se complete la ejecución. Los ingresos extraordinarios y patrimoniales contribuirán a reforzar la solvencia económica en su conjunto.

El impacto económico de la actuación, en términos generales y medido por año, puede calificarse como asumible, dado que la ejecución se financia vía promoción privada con la venta del producto inmobiliario resultante de la operación urbanística; además resulta factible la posibilidad de financiar el mantenimiento de los servicios urbanos a prestar por el Ayuntamiento vía tasas o impuestos o transferencias corrientes.

| Ingresos | Ratio (€/hab) | Total estimado anual € |
|--|----------------------|-------------------------------|
| Impuestos directos | 431,23 | 71.152,95 |
| Impuestos indirectos | 56,13 | 9.261,45 |
| Tasas y otros ingresos | 249,10 | 41.101,5 |
| Transferencias corrientes | 717,29 | 118.352,85 |
| Gastos | Ratio (€/hab) | Total estimado anual € |
| Gastos por bienes corrientes y servicios | 783,16 | 129.221,40 |
| SALDO | | 110.647,35 |

En Bilbao, a 21 de julio de 2025



Book Hertza Arkitektura S.L.P
Roberto Hernando García



Jon Solatxi Martín
Abogado

DOCUMENTO D4. ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO

DOCUMENTO D5. ESTUDIO DE IMPACTO LINGÜÍSTICO

D.5.1 OBJETO

El objeto del estudio es evaluar la posible incidencia lingüística que sobre la normalización del uso del euskera pudiera derivar del desarrollo edificatorio que prevé la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana de Amorebieta-Etxano.

D.5.2 AGENTES

- Promotor: Ayuntamiento de Amorebieta-Etxano.
- Autores del estudio: **BOOK HERTZA Arkitektura S.L.P** con nº de colegiación 950.309, siendo el arquitecto interviniente Roberto Hernando García con núm. de colegiado 2.240.

D.5.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El art. 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.

En desarrollo de dicha previsión legal, se ha aprobado el Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas en las instituciones de Euskadi, cuyo art. 50.1 impone el deber a todos los municipios de realizar una evaluación del impacto lingüístico para los planes y proyectos que a continuación se detallan, **así como de sus modificaciones sustanciales, cuando estos tengan efectos en el uso del euskera**: Planes generales de ordenación urbana, Plan de compatibilización de planeamiento general, Plan de sectorización, Normas subsidiarias del planeamiento, Planes parciales, Planes Especiales de Ordenación Urbana, planes de turismo, planes de construcción de polígonos industriales y parques tecnológicos.

Al margen de dichos planes y proyectos, el art. 50.2 determina que, además de los contenidos en la lista anterior, se deberán evaluar todos los planes y proyectos que puedan afectar al uso del euskera dentro de sus espacios vitales o «*arnasguneak*», entendiendo como proyecto, tal y como se define en su art. 4, como cualquier actuación que consista en la ejecución o explotación de una obra, una construcción, o instalación **que pueda afectar a la situación sociolingüística de los municipios**.

Por otra parte, el Decreto 179/2019 define los espacios vitales del euskera o *arnasguneak* como aquellas zonas geográficas o sociofuncionales en las que el porcentaje de personas con conocimiento del euskera supera el 80%, siendo lengua de uso normal y general en las relaciones. El art. 53.1 del Decreto 179/2019 únicamente prevé que a la hora de analizar si un plan o proyecto puede tener efectos sobre el uso del euskera en el municipio o ámbito correspondiente, deben tomarse en consideración una serie de indicadores como son las modificaciones en la población del

municipio, las modificaciones en el número de visitantes del municipio, y las afecciones de otro tipo en la situación sociolingüística del municipio.

Pues bien, la propuesta no altera los elementos de orden estructural del planeamiento precedente. No constituye por lo demás una alteración sustancial por lo que respecta a la situación previa del uso del euskera en relación a tal actuación.

La propuesta no afecta a la edificabilidad del ámbito ni a los estándares dotacionales por lo que no tendrá incidencia en relación a la mayor o menor empleabilidad -que es comarcal- ni en los tránsitos y/o visitas respecto de las previstas en el plan especial que se pretende modificar.

Atendido el aplicativo dispuesto por la Secretaría de Política Lingüística *“Hizkuntza inpaktuaren azterlanaren aplikatiboa”* para medir los impactos lingüísticos de las diversas actuaciones, puede concluirse que esta actuación NO tendrá incidencia ni durante la etapa de planeamiento ni después de la aprobación de esta modificación de plan ni afectaría a otros *“asnarguneak”* o espacios para el euskera como podría ocurrir con nuevos espacios públicos en los que se desarrollan o fomentan las relaciones sociales, como parques o zonas de ocio o proyectos que fueran a incidir en las relaciones sociales y en el modo de compartir información y de comunicarse entre los vecinos y habitantes del territorio.

En Bilbao, a 21 de julio de 2025



Book Hertza Arkitektura S.L.P
Roberto Hernando García

DOCUMENTO E

RESUMEN EJECUTIVO PARA LA CIUDADANÍA

DOCUMENTO E: RESUMEN EJECUTIVO PARA LA CIUDADANÍA

Las vigentes Normas Subsidiarias de Amorebieta que fueron aprobadas en el año 1999 no contemplaban esta Unidad de Ejecución karmen que fue introducida a través de una Modificación Puntual del año 2005.

La aprobación en Junio del 2008 por parte de la Diputación Foral de Bizkaia del **Plan Especial Viario para la Ejecución de la permeabilidad A-8/N-634** en el término municipal de Amorebieta y el Proyecto de Trazado correspondiente promovidos por el Departamento de Obras Públicas introdujo cambios sustanciales en la vialidad municipal, y en concreto en la calle Karmen y salida del centro urbano del municipio en dirección a Gernika.

Por ello se aprobó para la Unidad Karmen un Plan Especial en el año 2011 que afectó en lo esencial al espacio público toda vez que en cuanto a la disposición de las parcelas privativas y los volúmenes edificatorios resultan muy similares a la dispuesta inicialmente en el documento de planeamiento general. La diferencia principal se encuentra en que el vial de borde que proviene de Betarragane desplaza su ubicación hacia el casco urbano y discurre entre los edificios. Este desplazamiento permitiría liberar de tráfico la zona norte del ámbito y crear una plaza pública donde desemboque la pasarela peatonal proveniente de Enartze.

Sin embargo, aún y cuando los sectores y unidades residenciales colindantes se han desarrollado en el marco de gestión de las últimas Normas Subsidiarias, actualmente la unidad de ejecución Karmen se encuentra pendiente de desarrollo debido a las dificultades de gestión derivados de los realojos y a los cuantiosos costes derivados de la urbanización prevista en el vigente Plan Especial.

La presente propuesta de Modificación del Plan Especial mantiene la ubicación de los volúmenes del vigente Plan Especial y los dos edificios contemplados actualmente si bien modifica ciertos parámetros urbanísticos del planeamiento vigente para corregir los desequilibrios existentes y ayudar a viabilizar la unidad de ejecución.

La edificabilidad atribuida por el vigente planeamiento municipal se mantiene y el número máximo de viviendas sigue estando fijada conforme al artículo 4 de la Ordenanza de la zona residencial Casco si bien atendidas las unidades convivenciales actuales y sus ratios de m² por vivienda se estima que resultarán aproximadamente 33 viviendas por edificio, contando el edificio 1 con 3 viviendas tasadas y el edificio 2 con 2 viviendas tasadas.

Tendrán carácter normativo las medidas que contempla la Declaración Ambiental Estratégica y se observarán en el desarrollo del PE.

COMPARATIVA PARÁMETROS URBANÍSTIVAS VIGENTES Y PROPUESTOS

| NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO | | |
|-----------------------------------|---|--|
| | Plan Especial de Ordenación Urbana | Modificación del Plan Especial de ordenación Urbana |
| <i>Edificabilidad por parcela</i> | <p>Parcela A: Edificio 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie: 925,21 m². - Ocupación: 925,21 m² bajo rasante. - Edificabilidad: 3.824,04 m² sobre rasante. <p>* Parcela B: Edificio 2</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie: 1.041,79 m². - Ocupación: 1.041,79 m² bajo rasante. - Edificabilidad: 3.727,96 m² sobre rasante. | <p>* <u>Parcela A: Edificio 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie: 925,21 m². - Edificabilidad SR: 3.824,04 m² (VL: 3.524,04 m² y VT: 300,00 m²) - Ocupación BR: 925,21 <p>* <u>Parcela B: Edificio 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie: 1.041,79 m². - Edificabilidad SR: 3.727,96 m² (VL: 3.527,96 m² y VT: 200,00 m²) - Ocupación BR: 1.041,79 m². |
| <i>Número de viviendas</i> | <p>54-(orientativo, 27 en cada parcela)</p> <p>Máximo: Edificabilidad residencial total entre 95 m²</p> | <p>66-(orientativo, 33 en cada parcela)</p> <p>Máximo: Edificabilidad residencial total entre 95 m²</p> <p>Edificabilidad mínima destinada a Vivienda Tasada 500m²t - (300m² en la parcela A y 200 m² en la parcela B)</p> |
| <i>Número de plantas</i> | 2S+B+4+A | 2S+B+6 |
| <i>Usos permitidos</i> | <p>Se mantienen los usos de las NNSS, no pudiendo destinarse la planta baja a usos residenciales.</p> | <p>1. Uso principal: vivienda libre en todas las plantas sobre rasante. Existe además un número estimado de 5 viviendas protegidas entre las dos parcelas.</p> <p>2. También se autoriza en planta baja el uso comercial.</p> <p>3. Planta sótano y semisótano: guardería – aparcamiento de vehículos, trasteros, e instalaciones del edificio.</p> <p>Se admite así mismo el uso de terraza privada al aire libre sobre el forjado techo del sótano, fuera de la huella del edificio sobre la rasante.</p> |
| <i>Alineaciones</i> | <p>-Planta bajo rasante: alineación máxima, no obligatoria.</p> <p>-Planta sobre rasante: alineaciones máximas, no obligatoria</p> | <p>-Planta bajo rasante: alineación máxima, no obligatoria.</p> <p>-Planta sobre rasante: alineaciones máximas, no obligatoria</p> |

| | | |
|----------------------------------|--|--|
| <i>Alturas libres mínimas</i> | Las alturas libres de las plantas bajas de los edificios son vinculantes con un margen de +/- 30cm, de tal manera que las alturas de ambos edificios difieran entre sí como máximo esta medida. | -Planta sótano: 2,40 metros. -Planta Baja: 3,30 metros (pudiéndose reducir a 2,60m para uso vivienda) -Planta Elevadas: 2,60 metros. -Planta ático: 2,50 metros |
| <i>Vuelos</i> | | 1. Se prohíben los vuelos sobre las alineaciones a patio, salvo los de alero o cornisa. 2. Se permite la disposición de vuelos abiertos o cerrados, en las fachada exteriores, incluidas las que se desarrollen con frente a espacios privados con frente a espacios públicos. 3. Dimensión máxima: 1,50 metros |
| <i>Rasantes</i> | Las rasantes fijadas en la ordenación pormenorizada, tanto de urbanización como de planta baja de los edificios, podrán modificarse en los Proyectos de Urbanización un máximo de 50cm al alza y 1,50cm a la baja, sin necesidad de tramitar un Estudio de Detalle | -cota superior del forjado de la planta baja: + 85.00 (edificio 1) y cota +83.45 (edificio 2) Una variación justificada de +/- 50 cm no se considerará modificación del PEOU. |
| <i>Altura máxima edificación</i> | | Altura máxima de la edificación: - 26,60 m (edificio 1) - 27,00 m (edificio 2) |

DOCUMENTO F

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

La documentación que recoge las determinaciones del Plan especial está constituida por:

| Planos de Información | | | |
|-----------------------|--------|---|---------|
| Nº Plano | | Designación | Escala |
| I.01 | 1 de 1 | Situación NNSS | 1/3.500 |
| I.02 | 1 de 1 | Ordenación según las NNSS | 1/750 |
| I.03 | 1 de 1 | Topográfico y parcelario | 1/300 |
| I.04 | 1 de 1 | Edificios, usos, infraestructuras y vegetación existentes | 1/300 |
| I.05 | 1 de 1 | Ordenación pormenorizada vigente del Plan Especial | 1/300 |

| Planos de Ordenación | | | |
|----------------------|--------|---|--------|
| Nº Plano | | Designación | Escala |
| O.01 | 1 de 1 | Ordenación Imagen Urbana | 1/300 |
| O.02 | 1 de 1 | Ordenación, alineaciones y alturas de la edificación | 1/300 |
| O.03 | 1 de 1 | Estándares Urbanísticos. Superposición con edificaciones existentes | 1/300 |
| O.04 | 1 de 1 | Secciones y alzados de la edificación I | 1/400 |
| O.05 | 1 de 1 | Secciones y alzados de la edificación II | 1/400 |
| O.06 | 1 de 1 | Secciones y alzados de la edificación III | 1/400 |
| O.07 | 7 de 7 | Instalaciones | |
| O.7.1 | 1 de 7 | Esquema de la Red de saneamiento. Aguas fecales | 1/300 |
| O.7.2 | 2 de 7 | Esquema de la Red de saneamiento. Aguas pluviales | 1/300 |
| O.7.3 | 3 de 7 | Esquema de la Red de de Abastecimiento de Agua | 1/300 |
| O.7.4 | 4 de 7 | Esquema distribución de energía eléctrica | 1/300 |
| O.7.5 | 5 de 7 | Esquema de la red de Alumbrado | 1/300 |
| O.7.6 | 6 de 7 | Esquema de la red de Telecomunicaciones | 1/300 |
| O.7.7 | 7 de 7 | Esquema de la red de Gas natural | 1/300 |
| O.08 | 1 de 1 | Mapa Zonificación acústica | s/e |
| O.09 | 1 de 1 | Servidumbres Aeronáuticas | s/e |

| Planos de Gestión | | | |
|-------------------|--------|-------------|--------|
| Nº Plano | | Designación | Escala |
| G.01 | 1 de 1 | Gestión | 1/300 |