



**Espedientea: 2HI-012/22-P05-A  
AMOREBIETA-ETXANO  
Arau Subsidiarioen aldaketa puntuala,  
hiriguneko bizitegi hirilurreko "E"  
egikaritze unitateari dagokiona.**

**Expediente: 2HI-012/22-P05-A  
AMOREBIETA-ETXANO  
Modificación puntual de las NNSS  
correspondiente a la unidad de  
ejecución "E" de suelo urbano  
residencial casco.**

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN BIZKAIKO HIRIGINTZA PLANGINTZA ATALEKO IDAZKARIAK

TOMÁS ORALLO QUIROGA, SECRETARIO DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE BIZKAIA DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

ZIURTATZEN DUT Bizkaiko Hirigintza Plangintzaren Atalak ekainaren 6an izandako 3/2022 bilkuran, honako erabaki hau hartu zutela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

CERTIFICO que en la Sesión 3/2022, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia celebrada el día 6 de junio, se adoptó por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, el siguiente acuerdo:

**I.** Aldeko irizpidea ematea Amorebieta-Etxanoko udalerriko espediente honi: "Arau Subsidiarioen aldaketa puntuala, hiriguneko bizitegi hirilurreko "E" egikaritze unitateari dagokiona", ondoko xedapen hauetan ezarritakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea betetzen baitu eta ondorengo hauetara egokitzen baita: Euskal Herriko Lurralde Antolakuntzari buruzko 4/1990 Legeko lurralde antolamenduko tresnak, eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundeen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen 5/1993 Legean adierazitako alderdiak.

**I.** Valorar favorablemente el expediente de "Modificación puntual de las NNSS relativa a la Unidad de Ejecución "E" de Suelo Urbano Residencial en el Casco Urbano", del municipio de Amorebieta-Etxano, en lo que respecta al cumplimiento de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, a su adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco y a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos.

**II.** Kontuan hartu beharko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Bigarren Xedapen Iragankorrean, hirigintza-antolamenduko planen eta gainerako tresnen indarraldiari eta egokitzapenari buruzkoan, eta hura aldatzen duen 2/2014 Legean ezarritakoa betez, Hiri Antolamenduko Plan Orokor eta Plangintzako Arau Subsidiario guztiak aipatutako legeetako zehaztapenetara egokitu beharko direla.

**II.** Tener en consideración que, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo relativa a la vigencia y adaptación de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, y de la Ley 2/2014 que la modifica, el planeamiento municipal debe ser adaptado a las determinaciones de las Leyes mencionadas.

**III.** Espediente hau behin betiko onartzeko eskumena duen organoari honako hauek egindako txostenak bidaltzea: URA-Uraren Euskal Agentzia (I. eranskina), Etxebizitza Sailburuordetza (II. eranskina), Sustapen-arlo Funtzionala (III. eranskina) eta Bizkaiko Foru Aldundiko Berrikuntzarako eta Bideen

**III.** Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo I), por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo II), por el Área Funcional de Fomento (Anexo III) y por la Dirección General de Innovación y Gestión Viaria de la



Kudeaketarako Zuzendaritza Nagusia (IV. eranskina). Ziurtagiri honekin batera doaz.”

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut, bilkuraren akta onetsi baino lehen, Vitoria-Gasteizen.

Diputación Foral de Bizkaia (Anexo IV), que se acompañan a la presente certificación.”

Y para que así conste, expido y firmo, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz.



Firmado electrónicamente por:

Tomás Orallo Quiroga

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN IDAZKARIA  
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

## PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NNSS DE LA UNIDAD DE EJECUCION "E" DE SUELO URBANO RESIDENCIAL CASCO DE AMOREBIETA-ETXANO (BIZKAIA)

N/ Ref.: IAU-2022-0140

S/Ref.: 2HI-005/22-P05-A

### 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 12 de abril de 2022 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de la documentación correspondiente a la aprobación provisional de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del municipio señalada en el encabezado.

El presente informe tiene por objeto el análisis de las posibles afecciones que dicho planeamiento puede producir sobre aspectos relativos a la competencia sectorial de la Agencia Vasca del Agua-URA.

Como antecedente, se señala que, desde esta Agencia, así como desde la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, se han emitido varios informes relativos a este expediente.

- Informe de esta Agencia, de 16 de septiembre de 2021 (IAU-2021-0237), como respuesta a la solicitud de informe por parte de la Viceconsejera de Sostenibilidad Ambiental del Gobierno Vasco, de conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico al trámite anterior, de 17 de noviembre de 2021 (ICA/48/2021/0035).
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico de 4 de febrero de 2022 (ICA/48/2021/0044) a la aprobación inicial del ayuntamiento, de 29 de octubre de 2021, de la Modificación de NNSS relativa a la Unidad de Ejecución UE-E.
- Informe de esta Agencia al trámite anterior, de 11 de febrero de 2022 (IAU-2021-0363).

Por su parte, en base a la Ley de evaluación ambiental anterior, mediante Resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular, de 15 de septiembre de 2021, se formula el informe ambiental estratégico dentro del procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental Estratégica, que establece una serie de medidas protectoras y correctoras.





En la documentación presentada se señala que la tramitación que se pretende supone la 16ª Modificación de NNSS de Amorebieta-Etxano, vigentes desde su publicación en el Boletín Oficial de Bizkaia con fecha de 29 de enero de 2001.

## **2. ÁMBITO Y OBJETO**

La Unidad de Ejecución UE-E se encuentra ubicada entre las calles San Pedro y Nemesio Bikandi, en la margen derecha del río Ibaizabal e izquierda de una pequeña regata, en principio, Garaitaondoko erreka (o Ibaizabal III). Por tanto, el ámbito pertenece a la cuenca intercomunitaria del Ibaizabal dentro de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, fuera de la zona de policía de cauces del río principal, aunque dentro de la de la regata anterior.

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

El motivo de la Modificación radica en diferentes aspectos, como completar el perfil edificatorio de una manzana de máxima centralidad en el municipio, así como ser sustituidos los edificios situados en la manzana en estado de conservación medio o malo por otros con un perfil edificatorio adecuado a la zona y con una imagen de fachada unitaria.

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

Consecuentemente, se propone una actuación única que ayudaría a resolver la transición con los edificios colindantes ya existentes y entre la zona delantera de PB+6+A y la zona trasera de PB+4+A. Así, al reconfigurar el perfil edificatorio se aumenta la edificabilidad del ámbito y el número de viviendas.

Concretamente se señala que la nueva ordenación propone un número orientativo de 67 viviendas lo que supondría un aumento respecto a lo ejecutable actualmente de 6 viviendas.

La unidad de ejecución UE-E está clasificada como suelo urbano residencial y se sitúa dentro de la trama urbana de Amorebieta-Etxano.

## **3. CONSIDERACIONES**

Tal y como se señalaba en los informes previos de esta Agencia (IAU-2021-0237 e IAU-2021-0363), la parcela en cuestión se enmarca en la trama urbana de Amorebieta-Etxano, a una distancia del río Ibaizabal de unos 200 m y de unos 77 m de pequeña regata Garaitaondoko erreka (o Ibaizabal III).

Entre ambos cursos existe una pequeña regata en cobertura, Bekoerreka, de escasa cuenca superficial y con un trazado indeterminado a lo largo de ese tramo ciego, aunque en ningún caso parece que pudiera estar muy próximo a la parcela en liza y, según el DAE, a más de 70 metros de distancia.



El ámbito no presenta elementos de especial valor ambiental.

En relación con las materias de Aguas, entre las conclusiones del informe emitido por esta Agencia de 11 de febrero de 2022 (IAU-2021-0363) se indicaba lo siguiente:

- Respecto al aumento de dotación de agua, se deberá aportar una estimación de las nuevas demandas de agua producto de los desarrollos previstos y en cuanto a la existencia o inexistencia de recursos para garantizar las previsibles nuevas demandas, se estará a lo que establezca en su informe el Organismo de cuenca competente, en el marco de lo dispuesto en el art. 25.4 del TRLA.
- Dado que los usos residenciales se proyectan a una cota no alcanzable por la avenida de 500 años de período de retorno y el apartado j) Previsión frente a las inundaciones, de la normativa presentada recoge el deber de contener un sistema de protección que garantice la estanqueidad del acceso a la rampa de garaje, de manera que evite la inundación de la planta sótano y se garantice la estanqueidad del garaje para la avenida de 500 años, se consideran acertadas por esta Agencia las premisas de dicha normativa (descritas en el apartado 3.2 del presente informe). En todo caso, se recuerda que se deberán tener en cuenta el resto de limitaciones a los usos en la zona de policía inundable (artículo 40.4) del Plan Hidrológico.
- Dado que parte de las obras proyectadas se localizan en la zona de policía cauces, se recuerda que será necesario solicitar la preceptiva autorización del Organismo de cuenca, la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, a tramitar en esta Agencia.

Respecto al abastecimiento entre la documentación administrativa se presenta informe del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Amorebieta- Etxano (nº de Expediente: 20-1344), de 15 febrero de 2022.

En dicho informe se señala que *“la Unidad de ejecución UE-E, puede suministrarse agua de red mediante una tubería de fundición de 150 mm de diámetro existente en la calle San Pedro, así como por otra tubería, de iguales características, existente en la calle Nemesio Bikandi, por lo que, en condiciones normales de suministro, se considera que la infraestructura existente es suficiente para abastecer las necesidades requeridas por la citada Unidad de Ejecución-E-”* y que *“la red de saneamiento municipal del entorno de la citada unidad de ejecución se encuentra conectada con la EDAR de Astepe, la cual, dispone de la correspondiente Autorización de Vertido otorgada por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico. La citada EDAR de Astepe tiene capacidad suficiente como para admitir con garantías el volumen de aguas residuales que se pueda generar en la UE-E”*.

En todo caso se matiza que *“puede ser necesario, en función de la disposición de las viviendas en la unidad de ejecución, la sustitución del colector de saneamiento municipal de la calle San Pedro, en un tramo de unos 60 metros, por otro de mayor diámetro hasta su conexión con el colector que transcurre por la calle Luis Urrengoetxea”*.

En el mismo informe y con respecto a la estimación de las nuevas demandas se calcula un caudal medio diario de 38.500 l/día para 67 nuevas viviendas (menos 11 viviendas existentes) y 1.000 m<sup>2</sup> de uso comercial.



Finalmente, con respecto al riesgo de inundabilidad del ámbito, la documentación de la aprobación provisional de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias se reitera en lo señalado en el apartado j) *Previsión frente a las inundaciones* de la normativa urbanística. En dicho apartado se contempla la necesidad de disponer de un sistema de protección que garantice la estanqueidad del acceso a la rampa de garaje, de manera que evite la inundación de la planta sótano y se garantice la estanqueidad del garaje para la avenida de 500 años.

#### 4. PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta lo anterior, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** la “*Aprobación inicial de la modificación puntual de las NNSS relativa a la unidad de ejecución UE-E de Suelo Urbano Residencial Casco de Amorebieta- Etxano*”.

A modo de recordatorio, dado que las futuras obras se sitúan en zona de policía de cauces, se señala la necesidad de que se obtenga la correspondiente autorización administrativa en el Organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Cantábrico, en este caso), a tramitar en esta Agencia.

#### 4. TXOSTEN PROPOSAMENA

Aurrekoa kontuan hartuta, Uraren Euskal Agentzia honek, bere eskumenen esparruan, **aldeko txostena** egitea proposatu du, “*Behin-behinean onartu, hiriguneko bizitegi hirilurreko "E" Egikaritze- Unitateko A.A.S.S.en aldaketa puntuala*”-ri dagokionez.

Gogorarazteko, etorkizuneko obrak ibilguak zaintzeko eremuan kokatzen direnez, adierazi nahi da beharrezkoa dela dagokion administrazio-baimena lortzea, Arroko Erakundearen (Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa, kasu honetan), Agentzia honetan izapidetu beharrezkoa.

Este informe ha sido firmado electrónicamente el 23 de mayo de 2022 por:

Iker Fernández de Ortega Larruzea (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnico de Evaluación y Planificación*)

Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*)

José M<sup>a</sup> Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*)



**ETXEBIZITZA SAILBURUORDETZAREN  
TXOSTENA, AMOREBIETA-ETXANOKO ARAU  
SUBSIDIARIOEN XEDAPEN-ALDAKETARI  
BURUZKOA. ALDAKETAK "UE-E"  
EGIKARITZE-UNITATEARI ERAGITEN DIO.**

**INFORME DE LA VICECONSEJERÍA DE  
VIVIENDA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN  
PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
AMOREBIETA-ETXANO, REFERENTE A LA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE-E"**

**2HI-005/22-P05-A**

**2HI-005/22-P05-A**

**AMOREBIETA-ETXANOKO UDALA (BIZKAIA)**

**AYUNTAMIENTO DE AMOREBIETA-ETXANO  
(BIZKAIA)**

### **1.- XEDEA**

Txosten honen xedea da aztertzea, etxebizitza arloko eskumenari dagokionez, Amorebieta-Etxanoko Arau Subsidiarioen xedapen-aldaketaren espedientea, "UE-E" egikaritze-unitateari dagokiona, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak txostena egin dezan.

### **1.- OBJETO.**

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Amorebieta-Etxano, referente a la Unidad de Ejecución UE-E, que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

### **2.- AURREKARIAK.**

**2.1.** Amorebieta-Etxanoko Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioak 2001eko urtarrilaren 29an onartu ziren behin betiko, eta Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu ziren 2001eko urtarrilaren 29an.

**2.2.** Amorebieta-Etxanoko Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioen xedapen-aldaketak, UE-E egikaritze-unitateari dagokionak, hasierako onspena jaso zuen 2021ko azaroaren 20an.

### **2.- ANTECEDENTES.**

**2.1.** Las Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana del término municipal de Amorebieta-Etxano se aprobaron definitivamente el 29 de enero de 2001 y fueron publicadas en el Boletín Oficial de Bizkaia el 29 de enero de 2001.

**2.2.** La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del municipio de Amorebieta-Etxano, referente a la Unidad de Ejecución UE-E, se aprobó inicialmente el 20 de noviembre de 2021.



### 3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIONEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR DIRENAK

**3.1.** Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, 82. artikuluan, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzorua erreserbatzeko beharra ezartzen die 3.000 biztanle baino gehiagoko udalerriei, baita hiri-lurzoruko hirigune jarraituetan 2.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriei ere.

Beraz, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua kontuan hartuta, lurzorua erreserbatzeko betebeharrak hori Amorebieta-Etxanoko Udalerri dagokio eta, horren ondorioz, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzoruaren kalifikazioa bete behar da. Erreserba horrek, gutxienez, 2/2006 Legeak bere 80. artikuluan zehazten dituen estandarrak eta zenbatekoak jasoko ditu, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako zazpigarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

2.- Erabilera nagusia bizitegirakoa duen eta **jarduketa integratuen bitartez** egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatu gabeko areetan, plan orokorren eta, halakorik baldin badago, plan berezien hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu behar du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeko. Gutxienez, area bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 20, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 40ra arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.

3.- Lehentasunezko erabilera bizitegirakoa duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizatzeko-planen eta, halakorik baldin badago, plan partzialen hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat etxebizitzak babes ofizialeko araubideren bati atxikita eraikitzeko kalifikatu behar du. Gutxienez, sektore bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 55, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 75era arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.

### 3.- CONSIDERACIONES REFERENTES A LA COMPETENCIA SECTORIAL DE VIVIENDA.

**3.1.** La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 82, establece la obligación de reserva de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, a los municipios de más de 3.000 habitantes y a los municipios que cuenten con núcleos urbanos continuos en suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.

Por tanto, visto el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, esta obligación de reserva rige para el municipio de Amorebieta-Etxano y, por lo tanto, deberán cumplimentar la calificación de suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en el artículo 80 de la Ley 2/2006, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Séptima de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

2.- En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea **mediante actuaciones integradas** de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas tasadas.

3.- En cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas tasadas.





**3.2.** Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan zuzkidura-bizitokiak egiteko lurzoria erreserbatzeko betebeharra ezartzen die 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriei.

Beraz, udalerriak 19.225 biztanle dituen (EUSTAT 2021), lurzoru gordetze hori **ez dagokio** Amorebieta-Etxanoko Udalari.

**3.3.** Era berean, azaroaren 28ko 11/2008 Legeak aldatzen duen 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu behar da, izan ere, artikulua horrek hirigintza jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzen baitu. Hona hemen aipatu artikulua Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako bosgarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

27.1. Herri-erakundeek hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-esparruko batez besteko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren %15 i dagokion lurzoria, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-esparrua egikaritze-unitatea da.

27.2. Hiri-lurzoru finkatugabe modura sailkatutako lursailen kasuan, baldin eta eraikigarritasun haztatuaz handitzeagatik sailkatu bada horrela, jabeek doan laga behar diote udalari, urbanizazio-kostuetatik libre, aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutako hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gaineko handitzearen % 15i dagokion lurzoria, salbu gainditu egin badira antolamendu horretan ezarritako egikaritze-epaieko edo, halakorik ezean, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak, kasu horretan eraikigarritasun gauzatua hartuko baita kontuan.

27.3. Artikulu honetan arautzen den lagatze-modua partzela eraikigarriaren edo eraikigarrien kasuan gauzatuko da, eta partzela horiek udal lurzoru-ondareari atxiki beharko zaizkio beti.

27.4. Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz, Toki Administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza bete eskuratzen ez duenean, artikulua honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten, betiere diru hori lurzoru-ondareari atxiki beharko zaiolarik, edo haren balioari dagozkion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango da».

**3.2.** La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 81, establece la obligación de reserva de suelo destinado a alojamientos dotacionales a los municipios de más de 20.000 habitantes.

Por tanto, visto que la población del municipio es de 19.225 habitantes (EUSTAT 2021), esta obligación de reserva **no rige** para el municipio de Amorebieta-Etxano.

**3.3.** Al mismo tiempo, se debe recordar lo que dice el artículo 27 de la mencionada Ley 2/2006, modificado por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Quinta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

27.1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

27.2. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.

27.3. La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo.

27.4. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho de pleno dominio por la Administración Local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al correspondiente patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor.



**3.4.** Aztertutako 2021eko uztaileko Etxebideko azken zerrenden arabera, babestutako etxebizitza eskuratzeko 774 eskakizun daude udalerrin honetan. Horietako % 63,4 alokairuko etxebizitzaren eskaerak dira. Hau da, etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaeren kopuruak, 491 guztira, etxebizitza erosteko eskaeren kopurua gainditu du. Etxebizitza erosteko izena 283 pertsonak eman dute.

Eskaera horien guztien 461 Amorebieta-Etxanoko udalerrin erroldatutako pertsonenak dira. Horietako 279 etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak dira.

#### 4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIKAPENA

**4.1.** Aldaketaren helburua UE-E egikaritze-unitatearen parametroak berrikustea da. Egikaritze-unitatea handitu egin da, bi eraikin gehituta, eta eremuko eraikigarritasuna eta etxebizitza-kopurua handitu egin dira.

**4.2.** Eremua, oro har, zuzkidura-jarduketa gisa planteatzen da orain, eta UE-E izena mantendu da, Arau Subsidiarioen egitura eta terminologia identifikatzeko eta mantentzeko soilik. Hirigintza-egikaritzea zuzkidura-jarduketa baten bidez aurreikusten denez, hau da, jarduketa ez-integratu baten bidez, ez da beharrezkoa aldaketa horretan babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzaren estandarra betetzea.

**4.3.** Hala ere, 265,20 m<sup>2</sup> etxebizitza babestu aurreikusita da, hau da, bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40, Arau Subsidiarioetan alde aurretik esleitutakoaren aldean, 663 m<sup>2</sup>-koa.

**4.4.** Hirigintzako estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 11.4 artikulua honako hau ezartzen du:

*“4...ekainaren 30eko 17/1994 Legeak, etxebizitzaren arloko presako neurriak eta hirigintza-plangintzako zein kudeaketako tresnak izapidetzeko neurriak zehazten dituenak, xedatutakoaren arabera egokitutako planen egitura-antolamenduaren aldaketetan hirigintza-eraikigarritasuna handitzea proposatzen bada, 2/2006 Legean ezarritako babestutako etxebizitzaren eraikigarritasun-estandarrik aplikatuko dira, aipatutako gehikuntzari dagokionez soilik, eta gehikuntza hori kalkulatu da hirigintza-antolamenduak lehendik esleitutakoarekiko. Gainera, eraikigarritasuna*

**3.4.** Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de julio de 2021, hay una demanda de 774 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 63,4% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, 491 en total, superan a las solicitudes para la compra de vivienda, donde hay apuntadas 283 personas.

De todas las solicitudes, 461 son de personas empadronadas en Amorebieta-Etxano, de las cuales 279 son para acceder a una vivienda en alquiler.

#### 4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

**4.1.** La Modificación tiene por objeto la revisión de los parámetros de la unidad de ejecución UE-E. Se amplía la Unidad de Ejecución incorporando dos edificios y se aumenta la edificabilidad del ámbito y el número de viviendas.

**4.2.** El ámbito se plantea en conjunto ahora como una actuación de dotación y se ha mantenido la denominación UE-E a efectos únicamente identificativos y de mantenimiento de la estructura y terminología de las Normas Subsidiarias. Debido a que la ejecución urbanística se prevé mediante una actuación de dotación, es decir, no integrada, no es necesario el cumplimiento del estándar de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en esta modificación.

**4.3.** Aun así, se han previsto 265,20 m<sup>2</sup> de vivienda protegida, que corresponderían al 40% del incremento de edificabilidad residencial respecto a la previamente atribuida en las Normas Subsidiarias, que es de 663 m<sup>2</sup>.

**4.4.** El artículo 11.4 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos establece:

*“4. ... en las modificaciones de la ordenación estructural de planes adaptados a la Ley 17/1994, de 30 de junio, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística, en las que se proponga incrementar la edificabilidad residencial, se aplicarán los estándares de edificabilidad residencial protegida previstos en la Ley 2/2006 exclusivamente en cuanto al mencionado incremento que se calculará respecto del **previamente atribuido** por la ordenación urbanística. Este incremento se*



*erreferentziatzen hartuta zenbatuko da gehikuntza hori, etxebizitzaren kopuruari erreparatu gabe.”*

**4.5.** Amorebieta-Etxanoko Arau Subsidiarioak 2001eko urtarrilaren 29an onartu ziren behin betiko, eta, beraz, 123/2012 Dekretuaren 11.4 artikulua aplikatzekoa da.

**4.6.** Aldaketa horren proposamenekin, nahiz eta babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzaren estandarra betetzea beharrezkoa ez izan, zorrotz aplikatzen dira indarrean dagoen araudiaren gutxienezko legeko estandarrek, baldin eta jarduketara integratua bada.

lido horretan, gogorarazten da, Etxebizitzaren Legearen 10. artikuluekin bat etorritik, Eusko Jaurlaritzak, lurralde historikoek eta lurralde-izaerako toki-erakundeek eskumenak eta erantzukizunak dituztela etxebizitzaren arloan, eta etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa betetzen dela zaindu beharko dutela.

Eskubide hori betetzeko, Etxebizitzaren Legeak, 11. artikuluen lehenengo paragrafoa a) eta d) idatz-zatietan, lurralde- eta hirigintza-plangintza sartzen du etxebizitzaren arloko plangintzaren esparruan.

1.– *Etxebizitza-gaietako planifikazio eta programaziorako tresnak honako hauek dira:*

a) *Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeke gidalerroak eta lurraldearen zatiko planak, etxebizitza-gaiak jorratzen dituztenean, Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeke legerian aurreikusitakoaren arabera.*

(...)

d) *Etxebizitzari dagokion guztiaren inguruko hirigintza-plangintza.*

Hala, etxebizitzaren arloko plangintza eta lurralde-eta hirigintza-plangintza herritarren **benetako etxebizitza-premien mende** daude.

Beraz, gogoeta espezifikoak egin beharko da aurreikusitako beharretara egokitutako eskaintza bat izateari buruz, eta horren arabera justifikatu beharko dira planak etorkizunean egingo dituen proposamenak.

*computará, además, sobre la edificabilidad y no sobre el número de viviendas en que se cifre el mismo”.*

**4.5.** Las Normas Subsidiarias de Amorebieta-Etxano se aprobaron de forma definitiva el 29 de enero de 2001, por lo que le aplicaría este artículo 11.4 del Decreto 123/2012.

**4.6.** Con las propuestas de esta Modificación, aunque no sería necesario el cumplimiento del estándar de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, se procede a la aplicación estricta de los estándares legales mínimos de la normativa vigente si esto se tratara de una actuación integrada.

En este sentido, se recuerda que de conformidad con el artículo 10 de la Ley de Vivienda, tanto el Gobierno Vasco como los territorios históricos y las entidades locales de carácter territorial ostentan competencias y responsabilidades en materia de vivienda y deberán velar por la satisfacción del derecho subjetivo de acceso a la vivienda.

Para la satisfacción de dicho derecho, la Ley de vivienda en su artículo 11 párrafo primero letra a) y d), incluye la planificación territorial y urbanística en el marco de la planificación en materia de vivienda.

1.– *Los instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda son los siguientes:*

a) *Directrices de ordenación del territorio del País Vasco y planes territoriales parciales en cuanto incidan en materia de vivienda, según lo previsto en la legislación de ordenación del territorio del País Vasco.*

(...)

d) *Planeamiento urbanístico en todo lo concerniente a vivienda.*

Así, tanto la planificación en materia de vivienda como la planificación territorial y urbanística, están sometidas a las **necesidades reales** de vivienda de la ciudadanía.

Por tanto, se deberá hacer una reflexión específica sobre la disposición de una oferta ajustada a las necesidades previstas y justificar en base a eso, las futuras propuestas realizadas por el plan.

## 5.- ONDORIOAK

5.1. “UE-E” egikaritze-unitateari dagokion Amorebieta-Etxanoko Arau Subsidiarioen xedapen-aldaketaren dokumentuari buruzko **aldeko txostena** egiten da, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokienez.

Vitoria-Gasteizen, 2022ko maiatzaren 27an

## 5.- CONCLUSIONES

5.1. Se informa **favorablemente** el documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Amorebieta-Etxano, referente a la Unidad de Ejecución UE-E en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

En Vitoria-Gasteiz, a 27 de mayo de 2022

ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA  
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA

Izpta./Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández



O F I C I O

S/REF.

N/REF.

FECHA 31 de mayo de 2022

ASUNTO COTPV de 6 de junio. Modificación Puntual NNSS UE "E" Amorebieta-Etxano

D. Tomás Orallo Quiroga  
Secretario de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco  
Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana  
Gobierno Vasco  
C/ Donostia 1  
01010 Vitoria-Gasteiz

**PLANIFICACIÓN FERROVIARIA**

De cara a la sección de Bizkaia de la COPTV del 6 de junio, se comprueba que en la Subdirección General de Planificación Ferroviaria no consta se haya recibido solicitud de informe sobre dicha modificación.

En los casos en los que se acuerde la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a líneas ferroviarias, a tramos de las mismas, a otros elementos de la infraestructura ferroviaria o a las zonas de servicio ferroviario, debe tenerse en cuenta la legislación sectorial ferroviaria, cuyas normas básicas son, en el ámbito de competencia del Estado, la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF) y el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF) aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre.

Los principales aspectos de esta legislación con incidencia en el planeamiento urbanístico son:

- Determinar la obligatoriedad de remitir la redacción, revisión o modificación del instrumento de planeamiento urbanístico al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para la emisión de informe, con carácter vinculante en lo relativo a las materias de su competencia.
- Establecer en las líneas ferroviarias de competencia estatal una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación.
- Definir las limitaciones a la propiedad de los terrenos incluidos en dichas zonas.

Por todo ello, deberán solicitar el informe a la Subdirección General de Planificación Ferroviaria del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

**SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

Se comprueba que en la Dirección General de Aviación Civil no consta se haya recibido solicitud de informe sobre dicha modificación.

Dado que el municipio de Amorebieta-Etxano se encuentra afectado tanto por las determinaciones relativas a las servidumbres aeronáuticas establecidas (RD370/2011) como del Plan Director del Aeropuerto de Bilbao (Orden FOM de 17 de julio de 2001), es necesario que la administración pública competente solicite, de manera oficial, antes de la aprobación inicial o trámite equivalente a la Dirección General de Aviación Civil (Ministerio de Transportes, Movilidad y

CORREO ELECTRONICO

C/ OLAGUIBEL, 1  
01071 VITORIA-GASTEIZ  
TEL.: 945 759 300  
FAX.: 945 759 301



CSV : GEN-4903-96dd-33f4-f5d6-486f-4483-f47e-4b5f

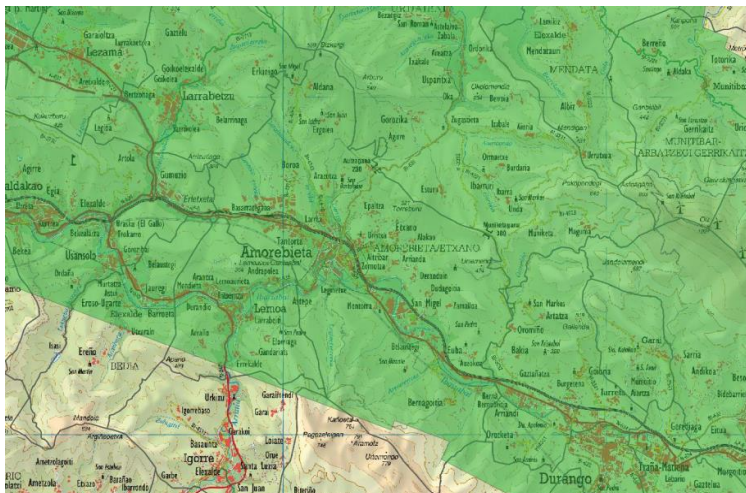
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : ENDIKA URTARAN MOTOS | FECHA : 31/05/2022 18:03 | NOTAS : F



Agenda Urbana) el correspondiente informe. Dicho informe tiene carácter vinculante y preceptivo y por lo tanto deberá ser expresamente favorable para la aprobación definitiva del planeamiento.

Un cordial saludo



Envoltorio de las servidumbres aeronáuticas en verde.

EL DIRECTOR DEL ÁREA DE FOMENTO  
EN EL PAÍS VASCO

Endika Urtaran Motos

ADMINISTRACIÓN  
GENERAL  
DEL ESTADO  
GOBERNUAREN  
ORDEZKARIORETZA  
ARABAN  
SUBDELEGACIÓN  
DEL GOBIERNO  
EN ALAVA



CSV : GEN-4903-96dd-33f4-f5d6-486f-4483-f47e-4b5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : ENDIKA URTARAN MOTOS | FECHA : 31/05/2022 18:03 | NOTAS : F

Eguna/ Fecha	Zenbakia/Nº
2022-05-26	MAC/JBU /apo

---

Nork/De: *BERRIKUNTZARAKO ETA BIDEEN KUDEAKETARAKO ZUZENDARI NAGUSIA*  
DIRECTOR GENERAL DE INNOVACIÓN Y GESTIÓN VIARIA  
Jon Larrea Arrutia

---

Nori/A: *LURRALDE GARAPENERAKO ZUZENDARI NAGUSIA*  
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL  
Gorka Estebez Mendizabal

---

Gaia /Asunto: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias correspondiente a la unidad de ejecución "E" de suelo Urbano residencial Casco en Amorebieta-Etxano

Expediente: 2022/00036 Expte. de Urbanismo: HI-47/2022-N00

---

El presente escrito se redacta a petición de la Dirección General de Desarrollo Territorial del Departamento de Infraestructuras y Desarrollo Territorial para su remisión a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en relación con el expediente de planeamiento urbanístico "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias correspondiente a la unidad de ejecución "E" de suelo Urbano residencial Casco en Amorebieta-Etxano", al objeto de informarlo sectorialmente por parte de la Dirección General de Innovación y Gestión Viaria del precitado Departamento de la Diputación Foral de Bizkaia, de conformidad con los trámites establecidos en el art. 91.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Una vez analizado el instrumento de ordenación, no se encuentra afección alguna, al obtener su accesibilidad desde un viario de titularidad no foral y al no encontrarse dentro de la zona de protección de las carreteras forales, por lo que no ha lugar a que se informe al respecto.

Atentamente,

Sin./Fdo.: JON ERAIMUNDA LARREA ARRUTIA - 2022-05-26  
BERRIKUNTZARAKO ETA BIDEEN KUDEAKETARAKO ZUZENDARITZA NAGUS.-REN ZUZENDARI NAGUSIA  
DIRECTOR/A GENERAL DE DIRECCIÓN GENERAL DE INNOVACIÓN Y GESTIÓN VIARIA