

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL  
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE AMURRIO****Acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Amurrio de fecha 5 de febrero de 2015, de aprobación definitiva de la "Modificación puntual de normas subsidiarias de planeamiento de Amurrio referida al sector de suelo apto para urbanizar residencial SAPUR 8". Expediente 12021D104**

Mediante acuerdo plenario, en la sesión celebrada el día 5 de febrero de 2015 se aprobó definitivamente modificación puntual de NNSS de planeamiento de Amurrio referida al sector de suelo apto para urbanizar residencial SAPUR 8.

Cumplido el requisito de depósito previo en el Registro Administrativo de Planeamiento Urbanístico de la Diputación Foral de Álava exigido por el artículo 89.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se procede a la publicación en el BOTHA, junto con la normativa urbanística aprobada.

Contra la resolución de aprobación definitiva de la modificación puntual de NNSS de planeamiento de Amurrio referida al sector de suelo apto para urbanizar residencial SAPUR 8, que pone fin a la vía administrativa, podrán interponer los particulares el recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos (2) meses, a contar desde el día siguiente al de la notificación o publicación del acto, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco (calle Barroeta Aldamar 10-2ª Planta, Bilbao).

Lo que se publica para general conocimiento.

En Amurrio, a 16 de marzo de 2015

*La Alcaldesa*  
**JOSUNE IRABIEN MARIGORTA**

**NORMATIVA URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO**

NORMATIVA. ESTADO ACTUAL.

**Artículo 222º. SAPUR –8 Vigente**

a) Superficie bruta: 30.168 m<sup>2</sup>

b) Condiciones de aprovechamiento

Densidad máxima: 8 viviendas/hectárea.

Número máximo de viviendas: 24 viviendas.

Coefficiente de aprovechamiento: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie aportada

Superficie máxima parcela privatizable: 60 por ciento de la superficie aportada

Ocupación máxima de la edificación: 20 por ciento sobre la superficie de parcela privatizable

Altura máxima PB+1+BC (planta baja + 1 + bajo cubierta)

c) Condiciones de uso

Uso dominante: Residencial unifamiliar

## Usos permitidos:

R (2a, 2b, 2c, 3, 5)

C (1a, 1c, 3, 4)

C (2 a, 2b, 2 c) en edificio de dotaciones

G (1a, 1b)

G (2a, 2b) en edificio de dotaciones

I (1 y 2) en edificio de dotaciones

E1 (1, 2 y 3)

Ec (Ec1, Ec2, Ec3, Ec4, Ec5, Ec6, Ec7, Ec8) en edificio de dotaciones

Estableciéndose una edificabilidad máxima para los usos compatibles con el residencial del 35 por ciento de su total.

## d) Condiciones de ordenación

Este sector completa el tejido residencial de baja densidad entre Ugartebetxi y el cauce del río Nervión.

Tiene carácter vinculante la disposición prioritaria del área de cesiones correspondientes al sistema local de espacios libres en la franja paralela al río Nervión tal y como queda grafiado en el Plano número 5-A.

Dada la colindancia de este sector con este cauce fluvial y, a tenor de lo dispuesto en la resolución de aprobación definitiva de las normas subsidiarias, la distancia de treinta metros medida entre la edificación y el borde del cauce a que hace referencia la legislación sectorial correspondiente, será respetada tanto con respecto al cauce actual del río como con el trazado contenido esquemáticamente en el documento aprobado definitivamente. No obstante, definido el trazado último del río, el plan parcial podrá establecer la distancia antedicha con respecto a éste.

La parcela mínima se establece en 1.000 m<sup>2</sup>.

## e) Cesiones y cargas

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

## f) Desarrollo

Plan parcial, proyecto de reparto de beneficios y cargas y proyecto de urbanización para todo el sector. Se establece un plazo máximo de 8 años para la aprobación definitiva del plan parcial a partir de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

## g) Sistema de actuación: compensación.

## NORMATIVA. ESTADO MODIFICADO.

**Artículo 222°. SAPUR 8 - Modificado**a) Superficie Sector: 30.035,00 m<sup>2</sup>Superficie unidad de ejecución: 16.495,00m<sup>2</sup>Superficie sistema general adscrito: 13.540,00m<sup>2</sup>

## b) Condiciones de aprovechamiento

Coefficiente de aprovechamiento: 0,40m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> superficie de la unidad de ejecución.

Edificabilidad:

Total : 0,40 x 16.495,00m<sup>2</sup> = 6.598,00 m<sup>2</sup> de techo.

Residencial 6.327,00 m<sup>2</sup> de techo

Vivienda libre: 5.058,75 m<sup>2</sup> de techo.

VPO Régimen tasado: 1.014,60 m<sup>2</sup> de techo.

VPO Régimen general: 253,65 m<sup>2</sup> de techo.

Equipamiento privado 271,00 m<sup>2</sup> de techo.

Superficie máxima parcela privatizable: 55 por ciento sobre la superficie total del sector

Parcela mínima:

500m<sup>2</sup> en parcelas de viviendas unifamiliares

600m<sup>2</sup> en parcelas de viviendas bifamiliares y agrupadas

Ocupación máxima de la edificación (sobre superficie de parcela privatizable):

Sobre rasante:

43 por ciento para vivienda unifamiliar y bifamiliar.

50 por ciento para vivienda adaptada

63 por ciento para viviendas agrupadas.

Bajo rasante:

63 por ciento sobre superficie de parcela privatizable.

Altura máxima:

Sobre rasante PB+1+BC (planta baja + 1 + bajo cubierta)

Bajo rasante no hay limitación de número de plantas

## c) Condiciones de uso

Uso dominante: Residencial unifamiliar

Usos permitidos: R (2a, 2b, 2c, 3, 5)

C (1a, 1c, 3, 4)

C (2 a, 2b, 2 c) en edificio de dotaciones

G (1a, 1b)

G (2a, 2b) en edificio de dotaciones

I (1 y 2) en edificio de dotaciones

E1 (1, 2 y 3)

Ec (Ec1, Ec2, Ec3, Ec4, Ec5, Ec6, Ec7, Ec8) en edificio de dotaciones

Estableciéndose una edificabilidad máxima para los usos compatibles con el residencial del 35 por ciento de su total.

## d) Condiciones de ordenación

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

Se adscribe al sector un sistema general de espacios libres, dominio público hidráulico (mitad pasarela río Nervión) equipamiento y de infraestructuras.

Tiene carácter vinculante la disposición prioritaria del área de cesiones correspondientes al sistema local de espacios libres en la franja paralela al río Nervión tal y como queda graficado en el plano número 6 "Planeamiento modificado".

Con relación al plan de encauzamiento del río Nervión, de acuerdo al informe de la Dirección de Aguas a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, acerca de la revisión del planeamiento municipal de Amurrio (Álava) del 12 de junio de 1998 indicaba entre otras las siguientes condiciones de carácter vinculante para emitir un informe favorable a dichas normas subsidiarias, que se pueden resumir en las siguientes:

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

2.- Aplicación de medidas estructurales y no estructurales en las modificaciones de las condiciones de desagüe de la avenida de 500 años.

3.- Dejar libre de edificación una franja de 30,00 m a ambos lados del río Nervión, si bien, en las consideraciones generales, se deja abierta la posibilidad de reducirla en determinados puntos siempre que las condiciones hidráulicas lo permitan.

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

De lo anterior se recoge que en el cumplimiento de las distancias de edificación y urbanización, se aplicara lo estipulado en el plan de encauzamiento del río Nervión, por ser más restrictivo que la normativa relativa a distancias recogida en el plan territorial de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

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

e) Condiciones del ámbito de protección de la zona de presunción arqueológica

La casa-molino harinero titulado molino de campo "La Concepción", está catalogado como zona de presunción arqueológica en el artículo 301º Bis de las normas subsidiarias de planeamiento del Ayuntamiento de Amurrio. Esta casa-molino se consolidara como equipamiento privado y su aprovechamiento urbanístico se establecerá en 271 m<sup>2</sup> de techo.

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

- Garajes y sótanos.

- Las acampadas, en ningún caso.

- Nuevas edificaciones, cualquiera que sea su uso, incluyendo centros escolares o sanitarios, residencias de ancianos o disminuidos físicos o psíquicos, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de protección civil, estaciones de suministro de carburante, granjas y criaderos de animales.

- Obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación o el cambio de uso de edificaciones existentes que comporten un aumento de la vulnerabilidad frente a las avenidas, a excepción de las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

- Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica de cualquier clase.

- Rellenos y acopios de materiales o residuos de todo tipo, máxime cuando puedan ocasionar una reducción significativa de la sección de desagüe, provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico y/o flotar o ser arrastrados provocando la obstrucción de obras de drenaje y puentes.

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

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

La intervención en esta casa-molino estará sujeta a lo establecido en el artículo 49 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco y al Decreto 214/1996, de 30 de julio, sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

#### f) Cesiones y cargas

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

#### g) Desarrollo

Plan parcial, programa de actuación urbanizadora, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización para todo el sector (proyecto que si fuera preciso, podrá contemplar una ejecución por fases). Se establece un plazo máximo de 1 año para la aprobación definitiva del plan parcial a partir de la entrada en vigor de la modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento.

#### h) Sistema de actuación:

Concertación.

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

De acuerdo a lo establecido en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, artículo 80, en el numeral 3, al Sector SAPUR 8 le corresponde calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75 por ciento del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial.

La edificabilidad del sector se ha establecido en 6.598,00 m<sup>2</sup> de techo.

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

EMPLAZAMIENTO	Nº EDIFICIO	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> TE)
Ugartebetxi Kalea nº 12	Edificio 1(Casa-Molino)	334 m <sup>2</sup> de techo
	Edificio 3	56 m <sup>2</sup> de techo
Ugartebetxi Kalea nº 14	Edificio 2	489 m <sup>2</sup> de techo
Ugartebetxi Kalea nº 16	Edificio 4	272 m <sup>2</sup> de techo
	Edificio 5	10 m <sup>2</sup> de techo
Ugartebetxi Kalea nº 28	Edificio 6	364 m <sup>2</sup> de techo
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD EXISTENTE</b>		<b>1.525 m<sup>2</sup>de techo</b>

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

$$6.598,00 \text{ m}^2\text{techo} - 1.525,00 \text{ m}^2\text{techo} = 5.073,00 \text{ m}^2\text{techo}$$

Por lo que, al sector SAPUR 8, le corresponde calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública 3.804,75m<sup>2</sup> de techo (5.073,00m<sup>2</sup> de techo x 75 por ciento).

El sector SAPUR 8 desarrolla el 25 por ciento de la exigencia en su propio ámbito, que corresponde con 1.268,25 m<sup>2</sup> de techo (5.073,00m<sup>2</sup> de techo x 25 por ciento) y el 50 por ciento restante, que corresponde con 2.536,50 m<sup>2</sup> de techo (5.073,00m<sup>2</sup> de techo x 50 por ciento), se someterá al proceso de transferencia. Cuantía que requiere la vinculación con los siguientes sectores o unidades y sus modificaciones, que tienen excedente de edificabilidad con destino a viviendas de protección oficial:

- UER M 12, UER M13, y UER M14.1.: modificación de normas subsidiarias de Amurrio referida a los elementos UER M-12, UER M-13, y UER M-14.1., y creación de la UER M-19.

- SAPUR-12BIS: modificación puntual de normas subsidiarias para la reclasificación como suelo urbanizable el área de reserva del SAPUR-12BIS.

- UER A-5: La unidad de ejecución residencial UER A-5 de Amurrio

Por lo que, a estas unidades corresponderá transferir para viviendas de protección oficial de régimen general y especial, 2.536,50 m<sup>2</sup> de techo (5.073,00 m<sup>2</sup> de techo x 50 por ciento).

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

AREA / SECTOR	EXCEDENTE DE EDIFICABILIDAD CON DESTINO A V. P. O. DISPONIBLE (M <sup>2</sup> DE TECHO)	CUMPLIMIENTO DE ESTANDAR DE EDIFICABILIDAD CON DESTINO A V. P. O. EN EL SAPUR 8 PARA TRANSFERIR (M <sup>2</sup> DE TECHO)	EXCESO DE EDIFICABILIDAD V. P. O (M <sup>2</sup> DE TECHO), NO AGOTADA EN ESTE PROCESO DE TRANSFERENCIA
UER M-12, M-13, M-14.1	915,32	2.536,50	1.313,82 m <sup>2</sup> de techo
SAPUR 12	1.500,00		
UER A-5	1.435,00		
<b>TOTAL</b>	<b>3.850,32 m<sup>2</sup> de techo</b>	<b>2.536,50 m<sup>2</sup> de techo</b>	

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

j) Infraestructura provisional de depuración de aguas del sector

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

Hasta ese momento, si el vertido de la depuradora se hace a cause público, se obtendrá la autorización del organismo de cuenca, solicitándolo a la Agencia Vasca del Agua.