

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL,
para el Área Comercial del Sector UI-1 de
Abadiño (Bizkaia)**

OCTUBRE 2018

ÍNDICE

MEMORIA

1. OBJETO.....	pág. 05
2. EQUIPO REDACTOR Y PROMOTOR.....	pág. 05
3. ANTECEDENTES	
3.1. Documentos Normativos.....	pág. 05
3.2. Otros documentos.....	.pág. 06
4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.	
4.1. Legalidad urbanística vigente de la zona.....	pág. 06
4.2. Estado Actual del ámbito, características topográficas, usos y edificaciones.....	pág. 07
4.3. Determinaciones urbanísticas establecidas en la Normativa vigente	
• PARÁMETROS URBANÍSTICOS DERIVADOS DE LA NORMATIVA VIGENTE.....	pág. 08
• DISCUSIÓN A PROPÓSITO DE LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.....	pág. 10
• ACLARACIÓN CON RESPECTO AL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 3 DE LAS ORDENANZAS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL UI-1, DE FECHA 6 DE JULIO DE 1998.....	pág. 11
5. SOLUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL, EN LO QUE AFECTA A LA PARCELA "CENTRO COMERCIAL" DEL SECTOR INDUSTRIAL UI-1.	
5.1. Conveniencia, oportunidad y criterios de la redacción de la Modificación puntual del planeamiento vigente que regula la Parcela "Centro Comercial" dentro del Sector UI-1.....	pág. 12
5.2. Objetivos y criterios.....	pág. 13
5.3. Justificación urbanística de la ordenación de la parcela.....	pág. 15

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

EXTRAÍDOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL, aprobado el 27 de Agosto de 1998

- 1.01. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
(se corresponde con el plano P-2 del documento original)
- 1.02. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA Y MEDICIONES DE SUELO RESULTANTES
(se corresponde con el plano P-3 del documento original)

EXTRÁIDOS DEL ESTUDIO DE DETALLE, aprobado el 25 de Enero de 2001

- 2.01. SITUACIÓN DEL SECTOR EN EL MUNICIPIO.
(se corresponde con el plano ED-1 del documento original)
- 2.02. ACUERDOS POSTERIORES DE LA ADMINISTRACIÓN.
LÍMITES DE ESCOLLERA, CORREDOR VIARIO Y PARCELAS.
(se corresponde con el plano ED-3 del documento original)
- 2.03. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.
(se corresponde con el plano ED-4 del documento original)

PLANOS DE ORDENACIÓN EDIFICATORIA

- 3.01. ESTADO ACTUAL.
- 3.02. ESTADO ACTUAL DE LAS ALINEACIONES.
- 3.03. MODIFICACIÓN DE LAS ALINEACIONES.
(este plano sustituye al plano P-2 de la Modificación del Plan Parcial, aprobado el 27 de Agosto de 1998)
- 3.04. LÍMITES Y ZONAS DE AFECCIÓN CON RESPECTO AL VIAL BI-732 Y AL RÍO IBAIZABAL.
- 3.05. SECCIÓN DE LA PARCELA.
ALTURA MÁXIMA DE LAS NUEVAS ALINEACIONES.
- 3.06. CIRCULACIONES INTERIORES DE LA PARCELA.
TRAZADO DE LAS MANIOBRAS DE LOS CAMIONES TRAILER.
- 3.07. DETALLE DE LAS MANIOBRAS DE LOS CAMIONES TRAILER I
- 3.08. DETALLE DE LAS MANIOBRAS DE LOS CAMIONES TRAILER II
- 3.09. CIRCULACIONES INTERIORES DE LA PARCELA.
TRAZADO DE LAS MANIOBRAS DE LOS CAMIONES DE BOMBEROS.

MEMORIA

1. OBJETO

El presente documento se redacta con dos objetivos:

- Modificar el límite edificatorio dentro de la parcela “Centro Comercial” del Sector UI-1, definido así en el documento “**Modificación del Plan Parcial del Sector Industrial UI-1**”.
- Añadir, dentro de las posibles situaciones del uso aparcamiento, la posibilidad de su implantación en cubierta y matizar el cómputo de esta superficie con respecto a la edificabilidad.

Esta actuación, definirá un nuevo ámbito máximo de edificación, que sustituirá al que a día de hoy está recogido en la vigente Modificación del Plan Parcial del Sector UI-1, y que tendrá en cuenta además, las modificaciones efectuadas por el **Estudio de Detalle**, del 25 de Enero de 2001. Con ello, se posibilitará dar cabida a una(s) nueva(s) edificación(es) en la parcela. Además, se pretende habilitar el uso de la cubierta con el fin de dar respuesta a la demanda de plazas que la nueva edificación requerirá. Esto se hace necesario por la merma de superficie en cota 0 que produce ésta nueva implantación.

2. EQUIPO REDACTOR Y PROMOTOR

El presente documento, **Modificación puntual del Plan Parcial para el Área Comercial del Sector Industrial UI-1**, está redactado por el equipo formado por el Arquitecto Don Emilio Puertas Tejedor, COAVN 678, con la colaboración de la Arquitecta Dña. Marina Leandro Martínez, dentro de la empresa EPArquitectos, S.L.; y el Letrado Don Fulgencio Gutiérrez Solana.

La empresa promotora es IREEF- ABADIÑO PROPCO, S.L. (dentro del grupo INVESCO ASSET MANAGEMENT, S.A.)

3. ANTECEDENTES

3.1 Documentos Normativos

El 10 de Junio de 1998, se aprueba definitivamente la **Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Sector UI- 1**, por la que “(...) queda incluido el uso Comercial (...)”, y se definen las condiciones urbanísticas generales del Sector UI- 1, además de las específicas del área comercial. Entre ellas, está la de regular la localización de las plazas de aparcamiento dentro del área comercial, y la manera de computarlas a efectos de edificabilidad.

Con fecha de 6 de Julio de 1998, se aprueba definitivamente la **Modificación del Plan Parcial del Sector Industrial UI-1**, que incluye, como documentos complementarios, un Estudio de

Inundabilidad y un Estudio de tráfico, que afectan a la parcela objeto de actuación.

Dicho planeamiento, desarrolla las condiciones de las Normas Subsidiarias, y propone unas primeras alineaciones para las edificaciones que ocupen la parcela, como puede verse en el plano 1.01 que se adjunta.

Respecto a los aparcamientos, la Modificación del Plan Parcial mantiene lo que las Normas Subsidiarias determinan, matizando algunos aspectos.

Posteriormente, el 25 de Enero de 2001, se aprueba definitivamente un **Estudio de Detalle del Sector UI-1** que modifica las alineaciones del Planeamiento vigente hasta esa fecha.

Estos nuevos límites, que se reflejan en el plano 2.03, recogen las edificaciones que actualmente ocupan la parcela, que son el Centro Comercial Eroski y una Gasolinera.

Los antecedentes aquí expuestos, son los que resultarán modificados en esta Modificación puntual del Plan Parcial, en lo relativo a las alineaciones y a los aparcamientos.

3.2. Otros documentos

El promotor de este documento, dispone de un **Informe del Ayuntamiento de Abadiño**, con fecha de 25 de Marzo de 2009, en relación a un segundo Estudio de Detalle del Sector UI-1, que intentó llevar a cabo. No se llegó a aprobar, pero aporta información relevante para la redacción del presente documento, y al que se hará referencia a lo largo del mismo.

Finalmente, mencionamos también, el **Informe del Departamento de Desarrollo Económico y Territorial**, en respuesta a una consulta realizada por el mismo promotor. Este informe, subraya algunos aspectos en cuanto a los viales y aparcamientos, que se han tenido en cuenta a la hora de redactar la presente Modificación puntual Plan Parcial.

4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

4.1. Legalidad urbanística vigente en la zona

Para la redacción de esta Modificación del Plan Parcial, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos normativos:

1. La parcela objeto de estudio se encuentra dentro del Sector Industrial UI-1 de Abadiño (ver plano 2.01), y está regulada mediante la **Modificación del Plan Parcial** de dicho Sector, aprobada el 6 de Julio de 1998, y un posterior **Estudio de Detalle**, con fecha de aprobación el 25 de Enero de 2001.
2. La presencia de la carretera BI-732, que circula al Oeste de la Parcela, obliga a aplicar la **Norma Foral 2/2011, de 24 de Marzo, de Carreteras de Bizkaia**.
3. Se tendrá en cuenta la cercanía del río Ibaizabal, que discurre por la zona Norte del perímetro de la parcela. Parte de esta parcela, está dentro de lo que **URA denomina "Zona**

de Policía", que comprende las franjas paralelas a cada lado del río, de 100m de ancho, medidos desde el borde del cauce.

4. Por último, el "**Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales**", que regularía las actuaciones en la parcela, al situarse dentro de uno de los "*ámbitos estratégicos para la localización de los grandes centros comerciales*", no se considera como referente normativo de esta Modificación del planeamiento vigente, en lo que se refiere a las limitaciones superficiales de la implantación, al haber sido anulados por la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de Septiembre de 2015. No obstante, dicha sentencia, no afecta al estándar de 5 plazas de aparcamiento por cada 100m² construidos, establecido en el Artículo 14 de la normativa de dicho PTS, que continúa vigente.

4.2. Estado Actual del ámbito, características topográficas, usos y edificaciones

Características topográficas:

La parcela privativa del área comercial tiene una superficie de 53.270 m², y se encuentra dentro del Sector UI-1 que tiene una superficie de suelo total de 133.835,59m² (ver plano 1.02).

Las edificaciones existentes están construidas sobre una plataforma limitada por una escollera, tal y como se ve en el plano 2.02. Ésta se ha generado para conseguir una topografía uniforme y sensiblemente plana, además de servir como protección frente a posibles crecidas del río.

La parcela:

Ubicada al Norte del Sector, la parcela está delimitada al Norte y al Este por el Río Ibaizabal, al Oeste por la carretera BI-732, y al Sur por la red viaria del interior del Sector UI-1.

Es de planta sensiblemente rectangular, y sus límites Norte y Este se inscriben dentro del recodo del Río Ibaizabal, adaptándose a su curso.

Urbanización:

Tanto la parcela como el vial interior del sector por el que se accede, están totalmente urbanizados.

Edificaciones:

En el lado Este de la parcela, existe una edificación de uso comercial, concretamente, un Centro Comercial explotado por Eroski Sociedad Cooperativa; y en el vértice Oeste, una Gasolinera. La superficie ocupada por ambos usos es de aproximadamente 13.675m², dedicándose el resto de suelo libre a aparcamientos en superficie, muelles de carga y circulaciones (aproximadamente 35.500m²).

4.3. Determinaciones urbanísticas establecidas en la Normativa vigente

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DERIVADOS DE LA NORMATIVA VIGENTE

1. **Edificabilidad máxima** (*Artículo 4, de la Modificación del Plan Parcial del Sector UI-1*)

0,40m²/m²

2. **Ocupación máxima** (*Artículo 4, de la Modificación del Plan Parcial del Sector UI-1*)

40% de la parcela.

3. **Alineaciones** (*Plano 2.03, que se corresponde con el plano ED-4 del Estudio de Detalle del Sector UI-1*)

Las alineaciones permitidas actualmente, se detallan en el plano 3.02.

Estas alineaciones serán objeto de ajuste en el presente documento, para posibilitar la implantación de un(os) nuevo(s) edificio(s).

4. **Alturas máximas** (*Artículo 5, de la Modificación del Plan Parcial del Sector UI-1*)

La altura máxima de la edificación está establecida en **12m**, medidos desde la rasante urbanizada hasta la cornisa de la edificación.

El máximo número de plantas está establecida en **PB+1**.

5. **Dotación de aparcamientos** (*Artículo 8, de la Modificación del Plan Parcial del Sector UI-1 y Artículo 14, del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales*)

La Modificación del Plan Parcial y la Normativa del PTS, establecen un mínimo de **5 plazas por cada 100m²** de superficie construida de edificación comercial.

La Modificación del Plan Parcial, determina además, que estarán situadas en superficie o bajo rasante, no computando la superficie construida en ése último caso.

Se propone modificar este apartado, para poder cumplir con el ratio de aparcamientos que se menciona, como se detallará más adelante.

6. **Distancia al Río Ibaizabal** (*Plano 1.01 y Plano 2.01, que se corresponden con los planos P-2 y ED-1, de la Modificación del Plan Parcial del Sector UI-1 y del Estudio de Detalle del Sector UI-1, respectivamente.*)

Según la **Modificación del Plan Parcial del Sector Industrial UI-1**, la separación que se debe respetar al mismo, será de **32m**, para el **Tramo A**, que va desde el puente de la BI-3333 hasta el encuentro con el Río Zaldú; y de **36m**, para el **Tramo B**, que comprende el recorrido desde el encuentro mencionado, hasta la actual carretera BI-732. Ambas distancias medidas desde el eje del río.

Por otra parte, teniendo en cuenta lo mencionado en el apartado 4.1, se constata que los nuevos límites están parcialmente dentro de la Zona de Policía del río. Es decir, el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar en él están condicionados al informe que URA deberá emitir para autorizar las obras a llevar a cabo.

7. Distancia al vial BI-732

El **Informe del Departamento de Desarrollo Económico y Territorial**, clasifica la carretera como "Red azul- Red complementaria". Esto, determina que el límite a partir del cual está permitido edificar, está situado a **18m**, medidos desde la "arista exterior de la calzada".

El Artículo 5 de la Norma Foral 2/2011, de 24 de Marzo, de Carreteras de Bizkaia, define "arista exterior de calzada", como "*el borde derecho del carril exterior de la carretera en el sentido de la marcha*".

Sin embargo, dado que los nuevos límites de edificación establecidos quedarían en el interior de la "Zona de Afección" de la BI-732, es decir, están a menos de **30m** de la "arista exterior de la explanación" de dicha carretera (según el Artículo 32 de la Norma Foral 2/2011), el órgano competente de la **Diputación Foral de Bizkaia** deberá autorizar las obras que se lleven a cabo.

El Artículo 30 de la Norma Foral 2/2011, de 24 de Marzo, de Carreteras de Bizkaia, define "arista exterior de la explanación", como la "*la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. Existiendo acera, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde exterior de la acera más cercana a la calzada*".

En el plano 3.04 se recogen los límites mencionados en los epígrafes 6 y 7.

El conjunto de los parámetros enumerados en este apartado, se cumplirán de forma rigurosa, como se podrá verificar en el cuadro resumen del apartado final 5.3 del presente documento y en la documentación gráfica que se acompaña.

DISCUSIÓN A PROPÓSITO DE LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

El **Informe del Ayuntamiento de Abadiño**, antes citado y que se reproduce a continuación, menciona una indicación por parte del Departamento de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno Vasco, de un mínimo de 1.047 plazas, para la superficie construida actualmente (1).

En este último sentido cabe señalar, que en la memoria se plantea como hipótesis final pasar de las 1.085 plazas de aparcamiento actuales a 1.065 plazas, por ser estas últimas las que resultarían de aplicación de los ratios establecidos por el Plan Parcial para el máximo de la edificabilidad.

$$\underline{21.308 \times 5 / 100 = 1.065 \text{ plazas}}$$

En el momento en que se produjo la autorización de Comercio al actual Centro Comercial, dicho Departamento impuso al mismo una dotación de 1.047 plazas. (1)

En estos momentos parece que el Departamento de Comercio no regula el número de plazas a vincular a los Centros Comerciales, dejando esta regulación al planeamiento. (2)

Tal como se ha indicado anteriormente el Plan Parcial, para la edificabilidad máxima de la zona comercial requiere una dotación de 1.065 plazas de aparcamiento, pero si se mantiene la vinculación de plazas de aparcamiento, que estableció en su día el Departamento de Comercio, para la actual construcción, la totalidad de las plazas a reservar, sería la suma de las plazas vinculadas en su día, más la que resulte de aplicar a la ampliación la ratio de 5 plazas/100 m² establecida en el Plan Parcial, lo que superaría ampliamente las 1.065 plazas señaladas en el Estudio de Detalle, por lo que convendría efectuar una consulta al Departamento de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno Vasco, sobre si mantiene la vinculación de plazas de aparcamiento establecidas en su día para el actual centro comercial.

Sin embargo, en el segundo párrafo subrayado (2), se pone de manifiesto, que el Departamento de Comercio, deja al planeamiento la regulación del número de plazas exigidas para la superficie comercial construida. Por lo tanto, no parece correcto interpretar que el Departamento de Comercio *impuso* ese número de plazas al establecimiento que autorizó entonces; lo que realmente hizo, fue validar la propuesta del promotor, que ofreció ya las 1.047 plazas, superando el estándar que se le hubiera podido exigir.

En congruencia con dicho criterio, el nº de plazas de aparcamiento que surjan del proyecto del futuro(s) edificio(s), ajustado(s) a esta Modificación del planeamientos vigente, ha de respetar el mínimo establecido en los planeamientos de rango superior, es decir, el **Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales** y la **Modificación del Plan Parcial del Sector Industrial UI-1**. Como hemos indicado, el estándar

establecido en ambos planes, es de 5 plazas por cada 100m² de superficie comercial construida, con un total de 1.065 plazas, en el caso de agotar la edificabilidad ($21.308\text{m}^2 \times 5/100 = 1.065$); y proporcionalmente a lo edificado, en el resto.

Finalmente, y debido a que se trata de ampliar superficie de uso comercial, y haciendo alusión al Informe del Departamento de Desarrollo Económico y Territorial, será necesario que el proyecto de ejecución del futuro(s) edificio(s), acompañe un estudio de tráfico en el momento de la solicitud de la licencia de obras. El estudio deberá corroborar la fluidez del tráfico para la nueva situación.

ACLARACIÓN CON RESPECTO AL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 3, DE LAS ORDENANZAS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL UI-1, DE FECHA 6 DE JULIO DE 1998

Se reproduce a continuación el mencionado Artículo:

Art. 3. Usos

a) AREA COMERCIAL

Su uso principal será el Uso de Comercio en su categorías B, C y D, con la posibilidad de instalar un Centro Comercial que incluya un Hipermercado de 10.000 m² útiles destinados a superficie de venta. (1)

Los usos permitidos en esta área serán:

Vivienda	Categoría A (únicamente para el guarda)
Oficinas	Categorías C y D vinculadas al uso de Comercio
Equipamiento	Grupos 5 (Espectáculos) y 8 (Centros sociales y de relación). Se admiten los usos propios de los Centros Comerciales, tales como locales de ocio, cinematógrafos, bares, restaurantes, etc.
Almacén	Categoría 2 ^a vinculado al uso de Comercio
Garaje	Categoría 2 ^a B) vinculado al uso de Comercio
Servicios (Red Viaria)	Estación de Servicio

Para evitar cualquier equívoco, recalcamos que la primera frase de este Artículo (1), debe entenderse, exclusivamente, como una limitación a la superficie de venta del uso de Hipermercado, incluido dentro del Centro Comercial actual, y que solo a éste afecta. Por ello, dicha limitación no es aplicable, en absoluto, a la edificabilidad total del área comercial, que seguirá siendo de 0,40m²/m², es decir, 21.308m².

5. SOLUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL, EN LO QUE AFECTA A LA PARCELA “CENTRO COMERCIAL” DEL SECTOR INDUSTRIAL UI-1

5.1. Conveniencia, oportunidad y criterios de la redacción de la Modificación puntual del planeamiento vigente que regula la parcela “Centro Comercial” dentro del Sector UI-1

Mediante la inclusión de nuevos límites de edificación, se posibilita la ampliación de la superficie edificada de la parcela, haciendo uso de lo permitido por la anterior Modificación del Plan Parcial del Sector.

La ordenación para la(s) futura(s) construcción(es), estará acorde a los parámetros urbanísticos mencionados anteriormente.

Tal y como se dice más arriba, el máximo edificable que establece la Normativa es de $0,40\text{m}^2/\text{m}^2$, lo que da una superficie de 21.308m^2 , para esta parcela de 53.270m^2 . Actualmente, hay construidos 14.617m^2 (entre el Centro Comercial actual y la Gasolinera), y se pretende introducir un volumen que consuma parte del excedente de 6.691m^2 , teniendo en cuenta las determinaciones urbanísticas expuestas en el epígrafe 4.3 (ver plano 3.01).

En cuanto a la ocupación, teniendo en cuenta que se permite un 40% de la superficie total de la parcela y que actualmente hay ocupados 13.675m^2 , queda un excedente de 7.633m^2 para futuras ampliaciones. La envolvente que se propone con las nuevas alineaciones máximas, da un área máxima de 4.833m^2 , lo que estaría dentro de lo que permite la Normativa mencionada.

La posición del/los nuevo(s) edificio(s) dentro de la parcela, hace necesario reflexionar sobre los criterios de acceso y salida, tanto peatonal como rodado, para el correcto funcionamiento de las circulaciones dentro de la parcela. La regulación de estos aspectos quedará recogida en la presente Modificación puntual del Plan Parcial.

La(s) futura(s) edificación(es), permitirá(n) el aparcamiento de los vehículos necesarios en la cubierta al aire libre, para completar como mínimo el ratio de 5 plazas por cada 100m^2 construidos de uso comercial, mencionado anteriormente. Esta medida es necesaria, al producirse una merma de las plazas disponibles en superficie actualmente, y generarse, a su vez, la necesidad de un mayor número de ellas, con la introducción de un(os) nuevo(s) volumen(es) en la parcela. Es decir, las plazas sacrificadas y las necesarias, debido a la demanda de la nueva implantación, exigen su ubicación en la(s) cubierta(s) del nuevo(s) edificio(s).

Ni el planeamiento general de Abadiño ni el Plan Parcial del Sector regulan expresamente la posibilidad de ubicar los aparcamientos en la cubierta de los edificios; es decir, ni lo autorizan ni lo prohíben. Resulta pues, conveniente, que la permisividad de dicha ubicación se establezca como determinación propia de la presente Modificación puntual del Plan Parcial, ya que se considera parte de la ordenación pormenorizada, según lo que establece el Artículo 56.1.g de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 67.1 de la misma Ley, los planes parciales establecen dicha ordenación pormenorizada.

La aprobación de cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos debe seguir el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esa regla general, de acuerdo con el Artículo 104 de la Ley 2/2006:

“a) Las mejoras y modificaciones que pueden operar los planes parciales y especiales en la ordenación pormenorizada recogida en el plan General”.

Por ello, en este caso, la aprobación de la Modificación puntual del Plan parcial lleva implícita la modificación de la disposición de las Normas Subsidiarias que no preveía la posibilidad de utilizar la cubierta de los edificios para uso de aparcamiento.

Esta cuestión se complementará con el hecho de que implantar éste uso en la cubierta del/los edificio(s) no implicaría el consumo de edificabilidad, en coherencia con lo que el Artículo 8 del Plan Parcial vigente determina en cuanto a los aparcamientos bajo rasante:

“La superficie construida bajo rasante para uso aparcamiento no computará a efectos de edificabilidad”.

Siendo esto así, y teniendo en cuenta la mayor entidad constructiva que supone un sótano, el hecho de que la cubierta no esté techada, parece razón suficiente para no considerarla superficie construida con respecto a la edificabilidad.

Ambas determinaciones están, por lo demás, más que justificada por cuanto que, al margen de no implicar perjuicio alguno para el interés público, representa la única forma en que pueden ejecutarse razonablemente dos de los parámetros fundamentales del planeamiento: la edificabilidad y el estándar de aparcamiento.

5.2. Objetivo y criterios

Los objetivos y criterios particulares que han motivado la redacción de este documento, han sido ya expuestos en el epígrafe anterior, pero, además, como criterio básico, mencionaremos el obligado cumplimiento de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Ésta será a la que nos ceñiremos para establecer el alcance de este documento, y que se desarrolla en el Artículo que se reproduce a continuación:

“(…)

Artículo 67 Ámbito y contenido de los planes parciales

1.- Los planes parciales establecen la ordenación pormenorizada de un sector delimitado por el plan general o por el correspondiente plan de sectorización en suelo urbanizable.

2.- La superficie total de un sector deberá contenerse íntegramente en suelo clasificado como urbanizable sectorizado, que no podrá tener carácter discontinuo. Los sectores podrán comprender una o más unidades de ejecución definidas en el plan parcial o el programa de actuación urbanizadora.

Artículo 68 Documentación de los planes parciales

El contenido de los planes parciales se formalizará en los siguientes documentos:

a) Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, incluyendo el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de la adecuación a la ordenación tanto estructural como directiva establecida por el plan general.

b) Planos de información.

c) Planos de ordenación pormenorizada.

d) Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.

e) Normas urbanísticas de desarrollo del plan general.

f) Estudio de viabilidad económico-financiera.

(...)"

Dentro de este marco normativo, los principales objetivos son:

1. Modificar el plano de ordenación que recoge el ámbito máximo de edificación de la parcela denominada "Centro Comercial", para albergar el volumen de una(s) futura(s) construcción(es). Se tendrá en cuenta la última modificación realizada a este respecto por el Estudio de Detalle mencionado anteriormente. Asimismo, integrar en el Artículo 6 de las Ordenanzas de la Modificación del Plan Parcial vigente, las consideraciones a tener en cuenta con respecto a las rampas de acceso y salida al/los edificio(s) futuro(s), que deberán incluirse dentro de las alineaciones máximas propuestas, y respecto a aceras peatonales.
2. Modificar las consideraciones con respecto al aparcamiento contempladas en el Artículo 8 de las Ordenanzas de la Modificación del Plan Parcial vigente, para establecer la permisividad del uso de la(s) cubierta(s) del(los) nuevo(s) edificio(s) como aparcamiento de vehículos, sin que ello implique el cómputo la misma como superficie construida.

Teniendo en cuenta la posición de las edificaciones actuales dentro de la parcela, las nuevas alineaciones se llevarán al extremo Oeste. De esta forma, se deja una gran explanada central de aparcamiento, que no altera las circulaciones actuales, que se mantienen, y funcionan correctamente.

Por otra parte, se ha atendido especialmente, a la necesidad de espacio de maniobra que conlleva la circulación de los camiones tráiler de 16,30m entre las calles de la citada explanada, en su acceso a los posibles futuros muelles de carga en la cara Oeste (ver plano 3.06, y los detalles de

las maniobras en los planos 3.07 y 3.08). Además, se ha ratificado que las maniobras de los camiones de bomberos, cumplen con lo las determinaciones de la Normativa del CTE DB- SI 5 (ver plano 3.09). El futuro edificio deberá tener estas consideraciones en cuenta a la hora de proponer su implantación.

5.3. Justificación urbanística de la ordenación de la parcela

Se reproducen y reformulan a continuación, uno por uno, los Artículos que son objeto de modificación.

Orden Foral número 417/1998 de 6 de julio.

NORMATIVA URBANISTICA RELATIVA A LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UI-1 DE ABADIÑO

“Artículo 6.—Alineaciones y retranqueos

En el Area Comercial las alineaciones de la edificación serán libres en el interior del área señalada en los planos como ámbito máximo de edificación. (...)”

Artículo modificado:

“Artículo 6.—Alineaciones y retranqueos

En el Area Comercial las alineaciones de la edificación serán libres en el interior del área señalada en los planos como ámbito máximo de edificación. Sin embargo, se deberá cumplir lo siguiente en cuanto a accesos y salidas de peatones y de vehículos a los edificios:

1. Los accesos peatonales a los edificios se realizarán desde bandas paralelas y adyacentes a las fachadas del edificio. El objetivo de disponer dichas bandas peatonales es el de permitir, entre otras cuestiones: la libre circulación del peatón, su salida segura del edificio y la correcta dispersión tras la evacuación. Acorde con ello, a lo largo de toda la fachada donde se prevea situar un acceso de peatones principal al edificio el ancho mínimo de la banda será de 5 metros. En el caso de que las salidas sean de emergencia, dicha banda será al menos de 2 metros, a lo largo de toda la fachada. En cualquier caso, la banda de 5 metros prevalecerá sobre la banda de 2 metros en caso de coincidir ambas en una misma fachada.
2. Los accesos rodados quedarán en el interior de las alineaciones máximas delimitadas. Cumplirán el conjunto de la normativa municipal y las distancias que han de respetar las salidas de vehículos en rampa. En este sentido, se reservará una zona de espera para que los vehículos puedan acceder o salir del edificio e incorporarse al vial de forma segura, sin invadir la banda peatonal. Este espacio de acceso/salida y espera contará con una profundidad adecuada a la longitud del

tipo de vehículo que será al menos de 5 metros, contará con una pendiente máxima del 4%, y se situará previa incorporación a la correspondiente banda peatonal mencionada en el párrafo anterior

(...)"

"Artículo 8.—Dotación de aparcamientos del Uso Comercial

El Uso Comercial de cualquier tipo dispondrá de cinco plazas de aparcamiento situadas en el interior de su superficie privativa, en superficie o subterráneo, por cada 100 m2 de superficie construida de edificación destinada a ese uso. Los espacios destinados a Estación de Servicio no se consideran plazas de aparcamiento a estos efectos.

El cumplimiento de este parámetro se efectuará sucesivamente a medida que se vayan materializándose los aprovechamientos urbanísticos y deberá acreditarse en los proyectos que se presenten para la construcción de cada edificio, como condición para el otorgamiento de las preceptivas licencias de obra.

La superficie construida bajo rasante para uso de aparcamiento, no computará a efectos de edificabilidad."

Artículo modificado:

"Artículo 8.—Dotación de aparcamientos del Uso Comercial

El Uso Comercial de cualquier tipo dispondrá de cinco plazas de aparcamiento situadas en el interior de su superficie privativa, en superficie, subterráneo o en cubierta, por cada 100 m2 de superficie construida de edificación destinada a ese uso. Los espacios destinados a Estación de Servicio no se consideran plazas de aparcamiento a estos efectos.

El cumplimiento de este parámetro se efectuará sucesivamente a medida que se vayan materializándose los aprovechamientos urbanísticos y deberá acreditarse en los proyectos que se presenten para la construcción de cada edificio, como condición para el otorgamiento de las preceptivas licencias de obra.

La superficie construida bajo rasante para uso de aparcamiento, no computará a efectos de edificabilidad. **Tampoco lo hará si éste se sitúa en cubierta, siempre y cuando ésta no se cubra horizontalmente."**

Tal y como puede verse en los planos 3.03, 3.04 y 3.05, los parámetros urbanísticos determinados en el Epígrafe 4.3, se cumplen estrictamente. Además, los criterios urbanísticos que se han respetado, son los mencionados en el epígrafe 5.1, en cuanto a la conveniencia; y en el epígrafe 5.2., en cuanto a los objetivos.

En el siguiente cuadro se recoge el cumplimiento de todo lo expuesto anteriormente:

PARÁMETRO INALTERABLES		
	En la Normativa vigente	En esta Modificación puntual del Plan Parcial
Edificabilidad	0,40m ² /m ² (Modificación del Plan Parcial)	0,40m ² /m ²
Ocupación máxima	40% de la parcela (Modificación del Plan Parcial)	40% de la parcela
Dotación de aparcamientos	5 plazas por cada 100m ² de superficie construida de edificación comercial (Modificación del Plan Parcial y PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales)	5 plazas por cada 100m ² de superficie construida de edificación comercial
Distancia al Río Ibaizabal	Tramo A: 32m Tramo B: 36m (Modificación del Plan Parcial)	Tramo A: 32m Tramo B: 36m
Distancia de los edificios al vial BI-732	18m (Norma Foral 2/2011, de 24 de Marzo, de Carreteras de Bizkaia)	18m

PARÁMETROS MODIFICABLES		
	En la Normativa vigente	En esta Modificación puntual del Plan Parcial
Alineaciones	Ver plano de información 2.03 (Estudio de Detalle, 25/01/2001)	Ver plano de ordenación 3.03
Altura máxima	12m (Modificación del Plan Parcial)	12m (se mantiene inalterada) Ver plano de ordenación 3.05

ESPECIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LOS APARCAMIENTOS EN CUBIERTA	
En la Normativa vigente	En esta Modificación puntual del Plan Parcial
No se especifica	Se admite expresamente el uso de la(s) cubierta(s) del nuevo(s) edificio(s) como aparcamiento de vehículos, sin que compute a efectos de edificabilidad, siempre y cuando no se cubra horizontalmente.

En Bilbao, a 11 de Octubre de 2018



Emilio Puertas Tejedor
Arquitecto COAVN nº 678

