

Saila / Área		
Hirigintza Diziplina / Hirigintza Diziplina		
Agiria / Documento DIS17S06X	Espedientea / Expediente: AYT/1048/2023	
Balidazio kodea / Código de validación 4M590J1H6M0C4D100M4W		
Asunto / Gaia SOLICITUD DE COMPATIBILIDAD URBANISTICA		

Con relación a la solicitud de informe de compatibilidad urbanística presentada con fecha 28 de febrero de 2023, por Geolan Beasain S.L., en representación de RECYMET SYSTEMS S.L., en relación a la parcela P-4 del sector UI 2-3-4 “Almacenes” de Amorebieta-Etxano, por la presente le comunico que la Arquitecta de este Ayuntamiento, con fecha 20 de marzo de 2023, informa lo siguiente:

El emplazamiento en el que se plantea la nueva actividad se corresponde con un suelo clasificado como “apto para urbanizar” y calificado como industrial —sector denominado “*Almacenes*” (UI 1-2-3-4)— según las Normas Subsidiarias del municipio (art. 9.1.1. y ss).



Se trata de un suelo que cuenta con ordenación pormenorizada, urbanización ejecutada y la mayor parte de los solares edificadas. Los instrumentos de ordenación urbanística más relevantes son los siguientes:

- Plan Parcial de la UI 2-3-4 (año 1991).
- Modificación del Plan Parcial de la UI 2-3-4 “Almacenes Boroa” (EXP. 00-1463).

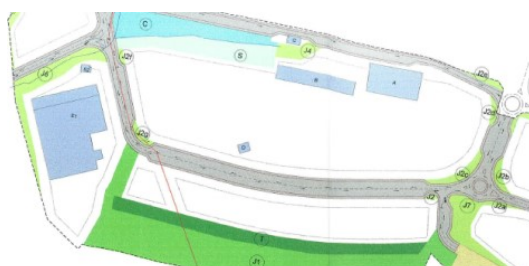


Imagen: Plano 2.3 de la Modificación del Plan Parcial.

Saila / Área		
Hirigintza Diziplina / Hirigintza Diziplina		
Agiria / Documento DIS17S06X	Espedientea / Expediente: AYT/1048/2023	
Balidazio kodea / Código de validación 4M590J1H6M0C4D100M4W		
Asunto / Gaia SOLICITUD DE COMPATIBILIDAD URBANISTICA		

- A pesar de la gran superficie delimitada por la Modificación del Plan Parcial como zona privada edificable (plano de ordenación 2.3), el artículo 34 especifica que cada parcela resultante del Proyecto de Compensación tendrá establecida su propia área edificable y que esta será la determinación prevalente a efectos de ocupación.
- A partir del artículo 15 se definen los usos pormenorizados. Dice así:

Artículo 15.- Calificación pormenorizada. Clases de zonas.

- 1.- La división del Sector en Zonas con usos pormenorizados homogéneos, viene establecida en los planos de ordenación.
- 2.- Las Zonas se dividen en dos clases: Públicas y Privadas, con arreglo a su destino una vez ejecutado el Plan.
- 3.— Las Zonas Públicas son las siguientes:
 - 3.1.- Zona de Vialidad rodada pública.
 - 3.2.- Zona de aparcamiento al aire libre.
 - 3.3.- Zona de jardines.
 - 3.4.- Zona de juegos o deportiva.
 - 3.5.- Zona de equipamiento comercial.
 - 3.6.- Zona de equipamiento social.
 - 3.7.- Zona de aceras e itinerarios peatonales.
 - 3.8.- Zona de ríos y arroyos.
 - 3.9.- Zona de taludes de cesión.
- 4.- Las Zonas privadas son las siguientes:
 - 4.1.- Zona industrial edificable.
 - 4.2.- Zona industrial no edificable.
 - 4.3.- Zona de vialidad rodada privada.

Saila / Área		
Hirigintza Diziplina / Hirigintza Diziplina		
Agiria / Documento DIS17S06X	Espedientea / Expediente: AYT/1048/2023	
Balidazio kodea / Código de validación 4M590J1H6M0C4D100M4W		
Asunto / Gaia SOLICITUD DE COMPATIBILIDAD URBANISTICA		

Artículo 23.- Usos permitidos en la Zona industrial edificable.

Se permiten la edificación con destino a los usos siguientes:

a.- Usos principales

Industria de categoría 1.3.- Actividades que no superan los 1.000 m2 de superficie, ni 48 Ksw de potencia total instalada, ni 0,06 kw/m2 de potencia media, no admitida en zonas residenciales por originar molestias para la vivienda aún con la adopción de medidas correctoras. Se admite en situaciones e y f del artículo 6.2.1 párrafo 2, aun cuando se rebasen las limitaciones de superficie y potencia, dado que se autoriza la categoría 1.4.

Industria de categoría 1.4.- Actividades industriales que no pueden incluirse en las Anteriores por su mayor tamaño, potencia instalada o generación de molestias.

Almacén de categoría 2.1.- Almacén sin comercio al por mayor, que comprende aquellas actividades dedicadas al almacenamiento de materias, bienes o productos inocuos o calificados como molestos. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias necesarias para facilitar la distribución, como empaquetado, etiquetado, etc.

Almacén de categoría 2.2.- Almacén con comercio al por mayor, con superficie máxima total de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados que comprenden aquellas actividades dedicadas al almacenamiento y venta al por mayor de productos inocuos o calificados como molestos, siempre que cumplan las medidas correctoras correspondientes y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se autorizarán superficies superiores a los 250 m2, dado que se permiten la categoría 3, siempre que se trate de almacenes especializados.

Almacén de categoría 3.- Almacén con actividad calificada como insalubre, nociva o peligrosa, incompatible con la vivienda, con o sin venta al por mayor.

Estación de Servicio, con las limitaciones del artículo 6.3.10 de las Normas Subsidiarias.

Saila / Área		
Hirigintza Diziplina / Hirigintza Diziplina		
Agiria / Documento DIS17S06X	Espedientea / Expediente: AYT/1048/2023	
Balidazio kodea / Código de validación 4M590J1H6M0C4D100M4W		
Asunto / Gaia SOLICITUD DE COMPATIBILIDAD URBANISTICA		

b.- Usos auxiliares

Vivienda aneja categoría 3: se podrá proyectar una por cada unidad de diseño y siempre que se justifique su necesidad. Deberá desaparecer este uso auxiliar cuando lo haga el uso de industria o almacén.

Oficinas, hasta un máximo del 30 por 100 de la superficie edificable. Deberán situarse en la fachada principal a vía pública.

Comercio: solo de productos especiales, como ferretería, pinturas, mobiliario, maquinaria agrícolas, o si va unido a la actividad de exposición y taller de productos industriales concretos : automóviles electrodomésticos, con un máximo del 40 por 100 de la superficie edificable. Se prohíbe el comercio generalista.

Garage:

1.- El uso de garage se podrá implantar, sin limitación, en cualquiera de las plantas, pero habrán de disponerse las plazas previstas preferentemente en sótano, y solo una vez saturada esta planta podrá ocuparse con este uso la planta primera, y así sucesivamente.

2.- Se habrá de cumplir necesariamente la previsión de aparcamiento interno, de acuerdo con lo regulado para cada uso en el artículo 6.3.14 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento.

3.- No serán de aplicación las excepciones del artículo 6.3.15 de las Normas aún después de haber alcanzado el sector la calificación de suelo urbano.

4.- No se permitirá un número de plazas de garage superior al autorizado en la licencia de actividad.

5.- En la construcción de los garages habrán de cumplirse los artículos 6.3.15 a 6.3.22 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento.

Actividades recreativas.- Se permiten las actividades recreativas y de espectáculos que resulten inadecuados en las zonas urbanas por la intensidad de las molestias que puedan producir, pero se limita su situación al área privatizable de uso industrial próxima a la carretera foral N-634 y a las Zonas Comercial y Social.

Artículo 24.- Usos permitidos en la Zona industrial no edificable.

Se destina tan solo a aparcamiento, jardín y taludes, aunque se tolerará la instalación de depósitos de líquidos en el subsuelo. Se prohíbe la acumulación y depósito de mercancías o materiales, incluidos los envasados, así como el depósito de contenedores, llenos o vacíos.

- El artículo 41, al igual que la restante normativa urbanística vigente, impone la obligación de preservar un número de plazas de aparcamiento suficientes dentro de la parcela privada, en número suficiente en base a lo recogido en el artículo 6.3.14 de las NNSS.

- Modificación del Plan Parcial UI 2-3-4 “Almacenes Boroa”. (EXP. 05-2755); BOB nº 28, 09/02/2006.
- Modificación del Plan Parcial UI 2-3-4 “Almacenes Boroa” (EXP. 05-5994). BOB nº 25, 06/06/2006.
- Plan Especial de Ordenación Urbana. Aprobación definitiva, Pleno del 30/11/2012; BOB nº 246, 26/12/2012. (EXP. 12-1369).

Si bien su objetivo principal no es la parcela P4 que nos ocupa, este instrumento de planeamiento recoge las alineaciones máximas de la totalidad de las parcelas del sector, pormenorizadamente, apoyándose en el contenido del Proyecto de Reparcelación (EXP. 5295-02). Este último atribuye a la parcela P4 (7.117,45 m²) una edificabilidad máxima de 8.353,76 m² y una ocupación máxima de 4.176,88 m².

Saila / Área		
Hirigintza Diziplina / Hirigintza Diziplina		
Agiria / Documento DIS17S06X	Espedientea / Expediente: AYT/1048/2023	
Balidazio kodea / Código de validación 4M590J1H6M0C4D100M4W		
Asunto / Gaia SOLICITUD DE COMPATIBILIDAD URBANISTICA		



Imagen: Plano de Ordenación pormenorizada. Alineaciones. O.2.

- Normas Subsidiarias de Amorebieta-Etxano.
- Ordenanza Municipal reguladora del desarrollo y diseño de las edificaciones industriales y la urbanización de sus parcelas en Amorebieta-Etxano.

Aprobación definitiva Pleno 27/04/2005; BOB nº 121 27/06/2005.

Revisados los usos permitidos en la zona industrial edificable, que es donde se encuentra la Parcela P-4, **se concluye que se permiten los usos industriales en las categorías 1.3 y 1.4 en las condiciones definidas en el artículo 6.3.52 de las Normas Subsidiarias (NNSS) y respetando lo contenido en la normativa ambiental y sectorial que le sea de aplicación.**

1.3. Actividad no admitida en zonas residenciales, pero sí en zonas calificadas de industriales, terciarios o mixtos. (Situaciones e y f del artículo 6.2.1 párrafo 2). Son aquellas que, aún con la adopción de medidas correctoras, pueden originar molestias para la vivienda, por lo que no se admitirán en zonas residenciales, pero si en zona industrial o de servicios. La superficie máxima construida por industria no será superior a los 1.000 m². ni la potencia instalada superior a 48 Kw.

Para ser englobada en esta categoría la potencia instalada no será superior a 0,06 kw/m².

1.4. Actividades industriales que no pueden incluirse en las anteriores por su mayor tamaño, potencia instalada o generación de molestias.

Saila / Área		
Hirigintza Diziplina / Hirigintza Diziplina		
Agiria / Documento DIS17S06X	Espedientea / Expediente: AYT/1048/2023	
Balidazio kodea / Código de validación 4M590J1H6M0C4D100M4W		
Asunto / Gaia SOLICITUD DE COMPATIBILIDAD URBANISTICA		

En este sentido, valorado el asunto con el Ingeniero Municipal, se concluye que existen indicios que conducen a pensar que en el emplazamiento indicado se han realizado actuaciones con potencial contaminante de suelo, por lo que **se deberá seguir el procedimiento pertinente en la materia, respetando la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.**

Asimismo, la edificación se encuentra dentro de la zona de policía del río Borrao. De conformidad con la legislación vigente en materia hidráulica (Ley 1/2006 de 23 de junio de Aguas; PTS de ordenación de márgenes de ríos y arroyos, modificado mediante Decreto 449/2013), **con carácter previo a autorizar cualquier actuación en el citado emplazamiento, se requerirá la presentación de la autorización del organismo de cuenca** (Confederación Hidrográfica del Cantábrico, tramitación a llevar a cabo por la Agencia vasca del agua URA).

De acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 370/2011, de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Bilbao, el municipio de Amorebieta-Etxano está incluido en la relación de municipios afectados por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Bilbao. Por lo tanto, de cara a autorizar cualquier alteración volumétrica del edificio, con carácter previo a la concesión de la licencia de obras, el Ayuntamiento deberá obtener la oportuna **resolución favorable de AESA**. Es por ello que la persona promotora aportará la información técnica necesaria para su tramitación.

Por último, conviene advertir a la persona interesada que el planeamiento urbanístico está en proceso de revisión a través de la redacción del Plan General de Ordenación Urbana del municipio (PGOU). En el mes de julio de 2022 se aprobó inicialmente el documento de PGOU y se suspendió el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias, por un plazo máximo de 2 años, en los ámbitos señalados en el Resumen Ejecutivo (B.O.B. nº 147, 03/08/2022). El suelo en el que se asienta el edificio objeto de consulta se sitúa en uno de los ámbitos industriales consolidados “ACI-02 ALMACENES” y no se encuentra dentro de la relación de ámbitos en los que se ha suspendido la concesión de licencias.

No obstante, de cara a la futura implantación de cualquier nueva actividad se revisará el estado en el que se encuentra el planeamiento y su grado de vinculación. Es posible que en la fecha de presentación del proyecto exista la obligación de justificar nuevas determinaciones urbanísticas no recogidas en el presente informe. Se recomienda volver a consultar la normativa urbanística vigente una vez se inicien las labores de redacción del Proyecto de Edificación.

Lo que comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

Titular de Concejalía Delegada