

Ayuntamiento de Zalla

Espediente-zk.	Prozedura
3762/2025	Hirigintzari buruzko informazioa (hirigintzari buruzko kontsulta)

Xabier Sainz de la Maza Bilbao, Zallako
Udaleko bitarteko idazkaria

ZIURTATZEN DU

Espedientean honekin batera doan
txosten teknikoa egin dela eta egiaztatzen
dela.

Ziurtagiri hau ematen da dagozkion
ondorioetarako, alkatearen oniritziarekin.

Xabier Sainz de la Maza Bilbao,
Secretario interino del Ayuntamiento
de Zalla

CERTIFICA

Que en el expediente se ha emitido el
informe técnico que se adjunta y que
se certifica.

Se emite el presente certificado a los
efectos oportunos, con el visto bueno
del Alcalde.



Ayuntamiento de Zalla

Expediente: 3762/2025
Asunto: INFORME DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA
COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA PARA IMPLANTAR LA ACTIVIDAD DE
“PLANTA DE GESTIÓN DE RESIDUOS NO PELIGROSOS” DE BIRZIPLASTIC S.L
EN EL EDIFICIO B DEL ELKARTEGI
Emplazamiento: PARCELA 4.2 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL LONGAR
Solicitante: MIKEL LLONA ARAMBARRI en representación de BIRZIPLASTIC S.L.

El técnico que suscribe, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Zalla, en relación a la solicitud de informe sobre la compatibilidad urbanística para implantar la Actividad de “Planta de gestión de residuos no peligrosos” de B.S.L en el Edificio B del Elkartegi, sito en la Parcela 4.2 del Polígono Longar, de Zalla, emite el siguiente

INFORME

ANTECEDENTES

El 01/07/2025, con registro de entrada número 2025-E-RE-2464 en el Ayuntamiento de Zalla, M.L.L.A., en en representación de B.S.L., solicita *“informe urbanístico acreditativo de la compatibilidad de la actividad de B.S.L. con el planeamiento municipal vigente, con el fin de incorporarlo a la solicitud de Autorización Ambiental Única ante el órgano ambiental”*.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

URBANÍSTICA:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR).
- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- 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
- Ley 5/2023, de 1 de junio, para facilitar la tramitación del autoconsumo y por la que se modifica la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- Normativa de planeamiento vigente: NN.SS. Vigentes del año 1998 (1ª revisión), aprobadas definitivamente, por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Bizkaia de fecha 20 de mayo de 1998 (publicado dicho acuerdo en el B.O.B. 12-06-1998) y cuya normativa fue publicada en el B.O.B. (05-12-1998 y 25-05-1999).

ANÁLISIS

Normativa urbanística de aplicación

La parcela que albergará la actividad objeto de estudio de compatibilidad urbanística se encuentra en suelo urbanizado industrial (Sector desarrollado).



Ayuntamiento de Zalla

Su ordenación pormenorizada se establece en la Norma E1 que remite al Plan Parcial del Sector industrial I-3 El Longar aprobado definitivamente mediante Orden Foral 279/1994, de 21 de abril, y cuya normativa se publica en el BOB núm, 110 6/06/1996.

La parcela está calificada como **“Industrial A”** siendo la normativa de aplicación la siguiente:

CAPITULO 7

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS

Artículo 7.1.—Clasificación general de usos

La normativa de autorización de usos del presente Plan Parcial, estará referida a la clasificación general de usos contenida en las vigentes N.S.M. de Zalla, que recoge los siguientes:

Usos de edificación

1. *Uso de viviendas.*
- 2. *Uso de industria y almacenes.***
3. *Uso de garajes.*
4. *Uso de comercio.*
5. *Uso de equipamiento comunitario.*
- 6. *Uso de servicios.***

Dentro de cada grupo se establecen las siguientes categorías:

[...]

2. *Uso de industria y almacenes*

Se fijan las siguientes categorías, con objeto de regular el establecimiento de locales para industrias, almacenes y servicios en relación con su grado de compatibilidad con las zonas residenciales.

Categoría 1

Sin molestias para las viviendas. Son los que no ocasionan ruidos, vibraciones, olores, gases o polvo. Serán en general de carácter artesanal. Cumplirán con las siguientes condiciones:

- *Potencia máxima instalada: 2 CV.*
- *Superficie máxima: 100 m².*
- *Nivel sonoro máximo: 40 decibelios.*

Categoría 2

Compatibles con las viviendas. Son los que no ocasionan molestias superiores a las admisibles a una vivienda colocada a 5 metros de distancia y separada por un espacio destinado a usos no residenciales. Cumplirán con las condiciones siguientes:

- *Potencia máxima instalada: 10 CV.*
- *Superficie máxima: 600 m².*
- *Nivel sonoro máximo: 45 decibelios.*

Categoría 3

Incómodos para las viviendas. Son los que no ocasionan molestias superiores a las admisibles de importancia a una vivienda colocada a 25 metros de distancia y separada por un espacio libre. Cumplirán con las condiciones siguientes:

- *Potencia máxima instalada: 100 CV.*
- *Superficie máxima: 2.000 m².*
- *Nivel sonoro máximo: 50 decibelios.*

Los niveles sonoros anteriores (categorías 1, 2 y 3) se miden en el exterior del local correspondiente. En las tres categorías, la medición realizada desde una vivienda cualquiera situada en sus proximidades no podrá sobrepasar los 40 decibelios durante el día y los 35 decibelios durante la noche, entendiendo como tal período el que transcurre desde las 10 de la noche hasta las 8 de la mañana del día siguiente.

Categoría 4

Incompatibles con las viviendas. Son aquellos que no entran en las categorías anteriores, y que deben situarse necesariamente en zonas de carácter industrial.

Todos los locales industriales, excepto los de la categoría 1, deberán alojarse en edificios independientes, dedicados exclusivamente al uso industrial.

Categoría 5



Ayuntamiento de Zalla

Industria y a almacenes de carácter agropecuario. Son aquellas destinadas a la producción o almacenamiento de productos vegetales o a la cría o estabulación de animales domésticos, tales como invernaderos, silos, granjas, etc. También se consideran incluidas en esta categoría las industrias destinadas a una primera transformación de los productos, como serrerías, etc.

Las categorías de locales industriales admitidas en cada zona se especifican más adelante en estas Normas.

[...]

[...]

6. Usos de servicios

Categoría A

Residencial. Comprende los hoteles y edificios públicos destinados a alojamientos y establecimientos donde se pueda pernoctar.

Categoría B

destinados a teatros, cines, plazas de toros, etc.

Categoría C

Salas de reunión. Corresponde a los locales cerrados o abiertos cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación, comprendiendo por lo tanto cafés, restaurantes, salas de fiesta y similares.

Categoría D

Comprende los edificios destinados a albergar actividades administrativas de empresas, bancos, cajas de ahorro y similares.

Categoría E

Comprende los edificios destinados a albergar actividades administrativas dependientes de organismos públicos.

Los usos autorizables para este Sector por el Planeamiento de rango superior (N.S.M.), son los siguientes:

- Para el uso de vivienda: Solamente para el guarda.*
- Para el uso de industria: Todas las categorías, salvo la categoría 5, de industrias agropecuarias.*
- Para el uso de garajes: Todas las categorías.*
- Para el uso de comercio: Todas las categorías.*
- Para el uso de equipamiento comunitario: Las categorías C y D, que corresponden a los usos deportivo y benéfico-sanitario, respectivamente.*
- Para el uso de servicios: Las categorías B, C y D que corresponden a los usos de espectáculos, salas de reunión y actividades administrativas, respectivamente.*

CAPITULO 8

NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Artículo 8.1.—Calificación: Industrial «A»

Corresponde a parcelas privatizables de uso industrial, en cada una de las cuales se define el espacio edificable y el espacio libre industrial de usos complementarios.

Las edificaciones a construir en cada parcela se podrán materializar únicamente en la zona definida como espacio edificable.

La edificación se regulará por los siguientes coeficientes, todos ellos aplicables sobre la superficie de la parcela privatizable:

- Coeficiente de techo edificable máximo: 1,203125.*
- Coeficiente de volumen edificable máximo: 8,250000.*
- Coeficiente de ocupación de planta máximo: 0,687500.*

Régimen de usos:

Se autorizan los industriales en cualquiera de las categorías previstas en las N.S.M., que deberán cumplir las medidas correctoras impuestas en la tramitación de la licencia de actividad, de acuerdo con el vigente Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Quedan exceptuados los usos de carácter agrícola definidos como categoría 5 en las N.S.M.

Para los usos industriales se deberá prever en la zona de espacio libre de usos complementarios, o bien en la propia edificación, aparcamientos para vehículos, a razón de 1 por cada 150 m2 de techo edificable o fracción.

Así mismo se autorizan en estas parcelas el uso de garaje/aparcamiento de vehículos sin restricciones, el



Ayuntamiento de Zalla

uso comercial y los usos de reuniones y administrativos previstos en el uso genérico de servicios de las N.S.M.

En estos últimos casos, uso comercial, de reuniones o administrativo, se deberá prever en la zona de espacio libre de usos complementarios, o bien en la propia edificación, aparcamiento para vehículos a razón de uno por cada 100 metros cuadrados de superficie destinada a estos usos, con independencia de las previsiones de aparcamientos realizadas en el propio Plan Parcial.

Se permite una vivienda destinada a guarda del establecimiento industrial.

La línea de separación entre el espacio edificable y el espacio libre de usos complementarios, tendrá la consideración de alineación de la edificación, con carácter de máximo no sobrepasable.

Los usos admisibles en los espacio libres de usos complementarios correspondientes a las parcelas privatizables serán los de red viaria interna de la parcela, aparcamientos, ajardinamiento y zonas verdes y depósitos de combustible siempre que éstos se encuentren bajo rasante, así como el paso de instalaciones de servicios urbanos, y la ubicación de transformadores de energía eléctrica a baja tensión, de acuerdo con las normas de las compañías suministradoras. En ningún caso se admitirá en esta zona cualquier tipo de almacenamiento.

Según Decreto de Alcaldía 1464/2024, de 13 de junio, por el que se da por finalizada la obra, el edificio B tiene una superficie total construida en planta baja de 2.497,85 m² y la posibilidad de ejecutar una entreplanta de 1.695,76m². Se estima que al menos el 60,35% de la superficie total contruible del edificio se destine al uso característico, uso Industrial "A", y el resto de superficie puede ser destinada a los siguientes usos complementarios:

- uso de garaje/aparcamiento (Uso Garaje)
- uso comercial (Uso Comercial)
- Uso de reuniones (Uso Servicios - Categoría C)
- Usos administrativos (Uso Servicios - Categoría D)

Según la información aportada, se pretende destinar el completo de la planta baja del Edificio B a la actividad de **actividad de gestión de residuos no peligrosos consistente en la recogida, recepción, selección, clasificación, triturado, almacenamiento y expedición de residuos plásticos**, enmarcada dentro del **USO INDUSTRIAL**.

Según las características de la actividad señaladas en la memoria adjunta, se trata de un Uso Industrial de **Categoría 4** "Incompatibles con las viviendas" y que "deben situarse necesariamente en zonas de carácter industrial".

La propuesta presentada cumple con lo establecido en la normativa urbanística municipal para desarrollar una actividad industrial de Categoría 4. No se identifican en los planos ningún otro uso complementario.

No obstante, todo ello sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales pertinentes que sean necesarias obtener previo inicio de la actividad y de las posibles obras de acondicionamiento que fuesen necesarias para adecuar el edificio existente a la actividad objeto de estudio.

CONCLUSIÓN

Considerando que la actividad que se pretende se trata de una actividad industrial con destino a la gestión de residuos no peligrosos (materiales plásticos) en Categoría 4, se informe que **la implantación de la actividad objeto de informe resulta COMPATIBLE urbanísticamente con el uso de la parcela y del edificio B**



Ayuntamiento de Zalla

existente, ya que la normativa vigente aplicable a la parcela 04.2 del polígono industrial “El Longar” recoge que podrán autorizarse los usos industriales en todas las categorías previstas en las N.S.M, salvo la categoría 5 de carácter agrícola, y siempre que se obtengan las autorizaciones sectoriales preceptivas y que los usos específicos que se desarrollen en la parcela se ajusten a lo dispuesto en el artículo 8.1. del Plan Parcial del sector I-3 El Longar

Todo ello sin perjuicio de que el proyecto se ajuste a los parámetros constructivos establecidos en las Normas Subsidiarias de Zalla, así como, en el Plan Parcial del sector I-3 El Longar.

Es cuanto tengo a bien informar, en el ejercicio y criterio de mi función de arquitecta municipal del Ayuntamiento de Zalla, que como siempre someto a otro mejor fundado.

