

**ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA Nº 35 – EITUA INDUSTRIALDEA
BERRIZ**

A - MEMORIA**1 - ANTECEDENTES**

- 1.1 PROPIETARIO – PROMOTOR
- 1.2 AUTORA DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.3 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.4 DESCRIPCION DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

2 - MARCO JURIDICO DEL ESTUDIO DE DETALLE

- 2.1 ALCANCE Y DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 2.2 JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE REDACTAR EL ESTUDIO DE DETALLE
- 2.3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

3 - SOLUCION ADOPTADA

- 3.1 DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA
- 3.2 JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE
- 3.3 CUADRO RESUMEN DE LAS SUPERFICIES PREVISTAS EN LA ORDENACION

B - PLANOS DE INFORMACION

Nº 1 SITUACION	.....	E 1:5.000
Nº 2 PLANEAMIENTO VIGENTE	.....	E 1:1.000
Nº 3 TOPOGRAFICO-AMBITO U.E.I.-1	.....	E 1:1.000
Nº 4 PARCELARIO	.....	E 1:1000

C - PLANOS DE ORDENACION

Nº 5 ORDENACION GENERAL: USOS	.....	E 1:1.000
Nº 6 ALINEACIONES Y RASANTES GENERAL	.....	E 1:1.000
Nº 7 SUPERPUESTO ORDENACION TOPOGRAFICO	.....	E 1:1000
Nº 8 ORDENACION ESTUDIO DETALLE	.....	E 1:500
Nº 9 ALINEACIONES Y RASANTES ESTUDIO DETALLE	.....	E 1:500
Nº 10 SUPERPUESTO ORDENACION – TOPOGRAFICO – ESTUDIO DETALLE	.....	E 1:500

1 - ANTECEDENTES

1.1 PROPIETARIO – PROMOTOR

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de la mercantil INDUSTRIAS GARITA, S.L. propietaria de la parcela sita en el Nº 35 de Eitua Industrialdea y, a cuyo ámbito se ajusta el presente Estudio de Detalle.

1.2 AUTORA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Doña Ana Bravo Ortega. – Arquitecta Colegiada nº 4.021 del C.O.A.V.N.

1.3 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto las siguientes actuaciones:

- Señalamiento y, en su caso, rectificación de las alineaciones y rasantes establecidas en la ordenación pormenorizada.
- Ordenación de los volúmenes edificatorios existentes en la Parcela Nº 35 de acuerdo con las previsiones del Planeamiento vigente.
- Redefinición de la vialidad y delimitación de la nueva dotación pública.
- Regulación de la circulación peatonal y vehicular en la unidad y su coordinación con el entorno.

1.4 DESCRIPCION AMBITO DE ACTUACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del Estudio de Detalle tiene forma trapezoidal y una superficie total de 2.529,22 m², de los cuales 199,22 m² corresponden a suelos de uso y dominio público, formados por el arcén de la carretera foral N-634. Por lo que la superficie de la parcela privada, incluida en el Estudio de Detalle es de 2.330,00 m².

Los límites físicos del ámbito del Estudio de Detalle son:

Sur: Sub Sector C del Sector 0 del S.A.P.U.I.

Norte: Carretera Foral N-634 Bilbao-San Sebastián

Este: Parcela Industrial Nº 33 Eitua Industrialdea (Industrias Garita, S.L.).

Oeste: Parcela Industrial Nº 37 Eitua Industrialdea.

La estructura de la propiedad en el ámbito del Estudio de Detalle es:

CUADRO SUPERFICIES FINCAS DE ORIGEN		
PARCELA	PROPIETARIOS	SUPERFICIE M ²
PARCELA Nº 35	INDUSTRIAS GARITA, S.L.	2.330,00 m ²
TOTAL COMPUTABLE		2.330,00 m ²
PUBLICA	USO Y DOMINIO PUBLICO	199,22 m ²
TOTAL ORDENADO ESTUDIO DE DETALLE		2.529,22 m ²

Sobre la parcela catastral Nº 35 existe un pabellón industrial, que se ajusta a la siguiente descripción:

- **Pabellón Industrial (Parcela Nº 35)**

Se trata de un pabellón aislado de planta rectangular y dimensiones 33,88x37,32 m², al que se adosa por su lado suroeste un anejo de planta trapezoidal de 21,35 m² de superficie.

El edificio cuenta además con una entreplanta destinada a oficinas y una segunda planta destinada a viviendas.

Su cuadro actual de superficies construidas, según datos catastrales, es el siguiente:

• Planta Baja Pabellón Principal	.....	1.264,40 m ²
• Planta Baja Anexo	.....	71,35 m ²
• Planta Primera Oficinas	.....	48,32 m ²
• Planta Segunda Viviendas	.....	252,52 m ²
<hr/>		
Total Superficie Construida	.....	1.636,59 m ²

2 - MARCO JURIDICO DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.1 ALCANCE Y DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

El alcance de la figura del Estudio de Detalle como instrumento de ordenación urbanística está regulado en los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, del Suelo y Urbanismo del País Vasco.

El artículo 73 de la citada Ley señala en su apartado 1º que el objeto de los Estudios de Detalle será el de *“Completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo”*, señalando además que la *“necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación”*, deberá justificar por el propio Estudio de Detalle.

El apartado 1º del mismo artículo indica las determinaciones a las que, el Estudio de Detalle, habrá de circunscribirse, señalando los siguientes puntos:

- a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o nuevas dotaciones públicas.
- c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

Finalmente el artículo 73 señala que, en ningún caso, los Estudios de Detalle pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente, así como *“tampoco pueden alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b del apartado anterior”*.

Por último señalar que el artículo 74 regula la documentación necesaria para formalizar el Estudio de Detalle que incluirá los siguientes apartados:

- 1) Memoria que justifique el respeto de los límites legales establecidos en el apartado 2 del Artículo 72 y, en su caso, la necesidad o conveniencia de completar o adaptar las determinaciones del Plan General o Planeamiento de Desarrollo.
- 2) Planos de Información.
- 3) Planos de Ordenación.

2.2 JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE REDACTAR EL ESTUDIO DE DETALLE

Las N.N.S.S. de Planeamiento del municipio de Berriz clasifican la parcela N 35 de Eitua Industrialdea como Suelo Urbano Industrial Consolidado. Recientemente la mercantil Industrias Garita, S.L. que desarrolla su actividad en la parcela colindante (Eitua Industrialdea N 33) ha adquirido esta parcela con sus instalaciones y pretende impulsar una remodelación tipológica de las mismas que permita adaptarlas a sus necesidades futuras.

- Los parámetros urbanísticos y condiciones de aplicación en el Suelo Urbano Industrial Consolidado se determinan en el artículo 30 del Tomo II de las N.N.S.S. que textualmente indica:

a) Condiciones de Aprovechamiento

-Superficie Mínima de Parcela	.....	400 m ²
-Ancho mínimo de Parcela	.....	20 m
-Fondo máximo de Parcela	.....	Libre
-Ocupación máxima de parcela neta	.....	La señalada en los planos de ordenación
-Ocupación máxima de edificación	.....	60%
-Edificabilidad	.....	1,2 m ² /m ²
-Altura máxima edificable	.....	13,00 m (salvo instalaciones especiales)
-Número máximo de plantas	.....	PB+1
-Alineación a calle	.....	La señalada en los planos de ordenación

b) Condiciones de Uso Eitua

-Uso Dominante	.....	Industrial:	(Todas las categorías)
-Usos Permitidos	.....	Residencial	Cat R-3 (Vivienda servicio)
		Comercial y Oficinas:	Cat. C-1b "En edificio con uso dominante industrial" Cat. C-1 c "En edificio exclusivo" Cat. C-3 "Oficinas"
		Garajes:	Cat. G-2a "Garaje Privado" Cat. G-2b "Garaje Público"
		Equipamientos:	Cat. Ec-1 "Docente" Cat. Ec-2 "Deportivo" Cat. Ec-4 "Socio-Cultural" Cat. Ec-5 "Sanitario-Asistencial"
		Espacios Libres:	Cat. El-1 "E. Libre de dominio y uso público" Cat. El-3 "E. Libres y dominio y uso privado".

c) Gestion

-Sistema de Cooperación.

d) Condiciones de Urbanización

Zona Eitua: Se redactará un Proyecto de Urbanización con un ámbito mínimo de una manzana completa de las definidas en los Planos de Ordenación.

El Proyecto de Urbanización contemplará la ejecución de las rotondas viales, aparcamientos y aceras señalados en los planos de alineaciones y rasantes, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución del Departamento de Obras Públicas, así como las redes de servicio necesarias (saneamiento, abastecimiento de aguas, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, etc).

Se pretende, con el presente documento, posibilitar la remodelación tipológica que precisa Garita, S.L. y que afectará, tanto a la parcela industrial, como a las instalaciones existentes y su entorno para lo cual será necesario completar y/o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada, en los siguientes aspectos:

- Rectificar y, en su caso, completar las alineaciones y rasantes establecidas en la ordenación pormenorizada.

- Ordenar los volúmenes, de acuerdo con las previsiones de las N.N.S.S., adaptarlos a las características topográficas del terreno y a las necesidades de crecimiento de la actividad industrial que la mercantil Garita, desarrolla, en la actualidad, en la parcela colindante (Eitua Industrialdea Nº 33)
- Regular aspectos de la urbanización del Ambito del Estudio de Detalle como: Circulaciones, conexiones con las parcelas colindantes, accesos a la carretera foral N-634, etc.

Para posibilitar estas actuaciones resulta necesario y suficiente la redacción, tramitación y, finalmente, la aprobación del presente Estudio de Detalle.

3 - SOLUCION ADOPTADA

3.1 DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA

La solución adoptada en el presente Estudio de Detalle, propone la remodelación tipológica de las instalaciones industriales, reordenando la edificabilidad existente, dentro del ámbito, y de acuerdo con los siguientes criterios:

- El frente edificatorio de la edificación existente se sitúa a una distancia, con respecto al eje de la carretera foral N-634 (Donostia/San Sebastián a Santander) de 15,5 m., inferior a los 23,5 que, con respecto al mismo eje, mantiene el continuo edificatorio que forman el resto de las edificaciones existentes en el área, por lo que, el planeamiento vigente en el municipio de Berriz, señala al edificio como “Fuera de Ordenación Tolerado”, otorgándole un régimen jurídico de aplicación propio, que se define en el artículo 31 del citado Tomo II de las N.N.S.S.
- Señalar además que de acuerdo con lo dispuesto en la Norma Foral de Carreteras de Bizkaia, el edificio se situaría “por delante de la línea de edificación”, por lo que resultaría de aplicación lo señalado en el apartado 2 del artículo 18 del Decreto Foral 112/2013, de 21 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de los capítulos III y IV, en base al cual, “sólo podrán autorizarse obras de reparación por razones de higiene, conservación y ornato”.
- A la vista de las graves afecciones que inciden en el edificio existente y el escaso valor de la construcción, la solución más razonable pasaría por el derribo y sustitución de las instalaciones existentes, por un pabellón industrial de nueva planta que se situaría, siguiendo el “continuo

edificatorio” que forman las edificaciones existentes a 23,5 con respecto al eje de la carretera foral N-634.

La reordenación de la edificabilidad máxima con que cuenta la parcela se efectuaría, a través de un Estudio de Detalle, que permitiría situar el nuevo edificatorio, en colindancia, con las actuales instalaciones de Garita y habilitar el espacio requerido para la construcción de una nave industrial de dimensiones 43,00x31,10 m, con las que se alcanzaría la ocupación máxima disponible en la parcela, esto es 1.337,30 m².

3.2 JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE

Aplicando los parámetros urbanísticos que señala la Normativa Vigente (Artículo 30 del Tomo II de las N.N.S.S.) a la parcela aportada, se obtienen los siguientes máximos:

- Ocupación máxima parcela ($2.330 \text{ m}^2 \times 60\%$)= 1.398,00 m²
- Edificabilidad máxima ($2.330 \text{ m}^2 \times 1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$) = 2.796,00 m²
- Número máximo de Plantas PB+1

El Estudio de Detalle propone los siguientes parámetros:

- Ocupación planta baja 1.337,30 m²
- Edificabilidad total 2.674,60 m²
- Número de plantas PB+1

Por lo expuesto se concluye que el presente Estudio de Detalle se ajusta a lo dispuesto en la Normativa Urbanística Vigente, en el municipio de Berriz.

3.3 CUADRO RESUMEN DE LAS SUPERFICIES PREVISTAS EN LA ORDENACION

• Superficie Ambito Estudio de Detalle	.....	2.529,22 m ²
• Parcelas de Uso y Dominio Público		
- Viales, aparcamientos, aceras y zonas verdes	.....	975,10 m ²
		<hr/>
TOTAL PARCELA USO Y DOMINIO PUBLICO	.....	975,10 m ²
• Parcelas de Uso y Dominio Privado		
- Parcela privada no edificable	.....	216,82 m ²
- Parcela privada edificable	.....	1.337,30 m ²
		<hr/>
TOTAL PARCELA USO Y DOMINIO PRIVADO	.....	1.554,12 m ²

Bilbao, 17 de Julio de 2019



La Arquitecto,