

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ELORRIO EN EL BARRIO AZKARRETA

MEMORIA

1. ENCARGO

Se redacta el presente borrador de la modificación del plan general de ordenación urbana de Elorrio, en el barrio Azkarreta, por encargo de la mercantil Maderas Gallastegui, S.A. a la empresa especializada en redacción de trabajos de ordenación urbanística y arquitectura, Arkitektura eta Hirigintza Bulegoa, S.A.

El responsable directo de la redacción de este borrador de la modificación del PGOU de Elorrio es el arquitecto Anton Agirregoitia Aretxabaleta, socio fundador de la empresa citada, habiendo participado en la redacción de la misma también el arquitecto Igor Quijano Barturen, de la plantilla de la empresa citada.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El presente borrador de modificación del plan general de ordenación urbana de Elorrio consiste en la reconsideración en detalle de la "categoría de la calificación" de los terrenos de la empresa Maderas Gallastegui, S.A., clasificados como suelo no urbanizable y dedicados a dar soporte físico a la actividad de industria agraria de primera transformación de la madera actualmente existente.

Manteniendo la inclusión de los terrenos indicados anteriormente en la zona de uso rural "N-3. Rural, agroganadera y de campiña", la modificación del plan general tiene por objeto alterar la "categoría de la calificación" de los terrenos citados, pasando de la categoría "N-3a. Especial (por su alto valor estratégico)" a la categoría "N-3b. Común o de campiña atlántica" y complementar su contenido normativo establecido en el artículo 17.3 titulado "Régimen de la calificación global en suelo no urbanizable" de las normas urbanísticas del plan general de Elorrio, para posibilitar el mantenimiento de la actividad existente.

Se mantiene la clasificación del suelo como suelo no urbanizable atendiendo a las características de la ubicación de los terrenos de la serrería de Maderas Gallastegui, S.A., desconectados de la trama urbana, considerando que, de acuerdo con lo establecido en la legislación

urbanística, no se permite otorgar a los terrenos de Maderas Gallastegui, S.A. la clasificación de suelo urbano o de suelo urbanizable.

La reconsideración de la categoría de la calificación y el cumplimiento normativo indicados, se establece exclusivamente para los terrenos de la empresa citada, que forman un coto cerrado y acogen a las diversas construcciones e instalaciones, así como al resto de elementos y obras de tratamiento de los terrenos precisos para dar soporte y posibilitar el desarrollo de la actividad industrial denominada VII-B-4. Industrias agrarias en la clasificación de usos del suelo del plan general de Elorrio, de acuerdo con lo establecido en este expediente urbanístico.

La delimitación del ámbito de la modificación se contiene de manera detallada en el plano de información I-1 titulado "Situación. Estado actual y ámbito de la modificación".

3. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICOS

3.1. Aspectos de tramitación y aprobación

El antecedente de planeamiento urbanístico a considerar, es la actual versión del plan general de ordenación urbana de Elorrio, en concreto el texto refundido de su aprobación definitiva. El PGOU fue objeto de aprobación definitiva por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Elorrio del 14 de Abril de 2011 y fue publicada su normativa en el Boletín Oficial de Bizkaia el 18 de Noviembre del mismo año.

3.2. Contenido de la calificación global del ámbito objeto de esta modificación

El plan general de ordenación urbana tal y como se ha indicado anteriormente, a través de la clasificación y de la calificación global, incluye los terrenos en los que se sitúa la serrería de Maderas Gallastegui, S.A. en suelo clasificado como no urbanizable, lo sitúa en la zona "N.3. Rural, agroganadera y de campiña", y lo incluye en la categoría de calificación "N.3a. Especial (Por su alto valor estratégico)".

3.3. Convenio urbanístico para la modificación del plan general de ordenación urbana de Elorrio y el desarrollo de los terrenos de Maderas Gallastegui, S.A.

Con fecha 19 de Septiembre de 2014 el Ayuntamiento Pleno de Elorrio, acordó aprobar el Convenio urbanístico para la modificación del plan general de ordenación urbana de Elorrio y el desarrollo de los terrenos de Maderas Gallastegui, S.A.

En consecuencia, este borrador de modificación del plan general de Elorrio se redacta en cumplimiento del punto primero del Acuerdo del Convenio citado en el que Maderas Gallastegui, S.A. se compromete a promover la modificación del PGOU de Elorrio, cambiando la categoría de calificación de los terrenos de Maderas Gallastegui, S.A. de la categoría de agroganadera y campiña, apartado "N.3a. Especial (Por su alto valor estratégico)" a la categoría rural agroganadera y campiña apartado "N-3b. Común o de campiña atlántica".

Se acompaña copia del Convenio urbanístico como anexo 1 a esta Memoria.

4. ANTECEDENTES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

4.1. Introducción

Además del plan territorial parcial del área funcional de Durango, los terrenos de la serrería Maderas Gallastegui, S.A., están afectados por el plan territorial sectorial agroforestal aprobado definitivamente por Decreto 177/2014 de 19 de Septiembre, habiéndose publicado su normativa en el Boletín Oficial del País Vasco el 17 de Octubre de 2014.

Igualmente están afectados por las determinaciones del plan territorial sectorial de ordenación de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco de la Vertiente Cantábrica, en concreto por las determinaciones de la versión de su primera modificación aprobada definitivamente por Decreto 449/2013 de 19 de Noviembre, habiendo sido publicadas sus normas en el Boletín Oficial del País Vasco del 12 de Diciembre de 2013.

4.2. Determinaciones del PTP del área funcional de Durango

El PTP del área funcional de Durango en las determinaciones graficas que definen la categorización del suelo, establece que los terrenos objeto de esta modificación se incluyen dentro de la categoría agroganadera y campiña, en concreto en "áreas agroganaderas y campiña" según el contenido del plano 1.1 "Ordenación del medio natural. Categorización".

El plan territorial parcial establece la división de la categoría de "Áreas agroganadera y campiña" que contiene el PTS Agroforestal en dos subcategorías según se indica en el siguiente subapartado.

4.3. Determinaciones del PTS Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco

Analizada la categorización del suelo de los terrenos de Maderas Gallastegui, S.A., hemos de indicar que en la documentación grafica del plan territorial sectorial agroforestal, los terrenos citados se incluyen en la categoría de agroganadera y campiña, subcategoría de alto valor estratégico.

Superponiendo la delimitación grafica de los terrenos incluidos en la categoría agroganadera y campiña en sus dos subcategorías de alto valor estratégico y paisaje rural de transición con la correspondiente a las categorías de calificación N-3a. Especial (Por su alto valor estratégico) y N.3b. Común o de campiña atlántica del PGOU de Elorrio, se puede observar que prácticamente coinciden las delimitaciones de las categorías del PTS Agroforestal y las del plan general de ordenación urbana de Elorrio.

En consecuencia, estimamos que la categoría de agroganadera y campiña, subcategoría alto valor estratégico, del PTS Agroforestal y la categoría de calificación N.3a Especial (Por su alto valor

estratégico) del plan general, son equivalentes en su configuración física y en las determinaciones de los usos propiciados y admisibles.

La misma identidad se produce entre los terrenos calificados por el PTS Agroforestal en la categoría agroganadera y campiña, subcategoría de alto valor estratégico y los terrenos de la categoría de calificación del plan general N.3b. Común o de campiña atlántica del plan general.

La modificación de la categorización del suelo que establece el plan territorial sectorial para los terrenos de Maderas Gallastegui, S.A. a los efectos precisos para dar soporte físico a la actividad existente de industria agraria de primera transformación de la madera, pasando de agroganadera y campiña. Alto valor estratégico a agroganadera y campiña. Paisaje rural de transición, puede ser realizada por la categorización del plan general de Elorrio, ya que constituye un ajuste de las determinaciones establecidas por el PTS Agroforestal a la realidad y a la escala municipal.

Lo indicado anteriormente se establece en las normas del plan territorial sectorial agroforestal, en concreto en su artículo 10 titulado "Aplicación normativa del PTS", apartado a), respeto a los planos que se transcriben a continuación:

Respecto a los Planos de Ordenación:

a) La categorización del Suelo No Urbanizable recogida por el planeamiento municipal tomará como base las Categorías de Ordenación propuestas en los términos previstos por el PTS Agroforestal en el Capítulo III, Categorías de Ordenación, ajustando en su caso la delimitación a la realidad y escala municipal.

También es preciso considerar que el ajuste de límites dentro de la categoría agroganadera y campiña, según lo establecido en el artículo 48.2 titulado "Categoría agroganadera y campiña. Definición", se puede realizar mediante justificación adecuada, la cual es posible establecer en este expediente. Al efecto se pueden considerar los límites de la subcategoría "alto valor estratégico" por una definición de criterios de zonificación más pormenorizados y también debido a un aumento de la escala cartográfica.

Lo indicado viene además avalado por el informe de la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Desarrollo Económico y Competitividad del Gobierno Vasco que se transcribe a continuación:

CUARTO.- ERROR EN LA CALIFICACIÓN SECTORIAL

En fecha 21 de noviembre de 2013, la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Desarrollo Económico y Competitividad del Gobierno Vasco, emitió informe técnico en el que expresamente indicaba:

"Tal y como se adjunta en el Anexo 1, el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, define la categoría Agroganadera de Campiña subcategoría Agroganadera de Alto Valor

Estratégico. como las zonas consideradas desde una perspectiva estratégica para el sector agrario, de manera que su mantenimiento y su preservación frente a otros usos, se consideran prioritarios. Se integran tanto los suelos con mayor capacidad agrológica como los terrenos de explotaciones agrarias que por su modernidad, rentabilidad o sostenibilidad, se consideran estratégicas para el sector.

Analizado el ámbito superficial ocupado por la sociedad mercantil Maderas Gallastegui, S.A., se adjunta plano en el Anexo 11, se constata que no se encuadra en ninguno de los dos supuestos anteriores. Ni se trata de suelo de alta capacidad agrológica, ya que los mismos han sido transformados hace muchos años, ni es sustento de la actividad de explotaciones agrarias estratégicas para el sector.

Por lo anterior, consideramos que dicha superficie debe ser excluida, en una delimitación de detalle, como la que posibilita el planeamiento municipal, de la subcategoría de Alto Valor Estratégico en que se encuentra incluida en el PTS Agroforestal. Esta posibilidad de redefinición de la delimitación de la categoría de Alto Valor Estratégico están contemplada en el PTS Agroforestal, en determinados supuestos, ajustándose la problemática actual, al contemplarlo en el apartado b: redelimitación de suelos con una determinada categoría (o subcategoría), debido a un aumento de la escala cartográfica.

Considerando que en este caso hay que proceder a la citada redelimitación, excluyendo el ámbito ocupado por Maderas Gallastegui, S.A., de la subcategoría de Alto Valor Estratégico y, por consiguiente, de la calificación de rural especial que le otorga el Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Elorrio"

4.4. Determinaciones del PTS de ordenación de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco de la Vertiente Cantábrica

El borde Suroeste de los terrenos de Maderas Gallastegui, S.A. colinda con el cauce del arroyo Zumelegi, recogido en las determinaciones de los mapas del plan territorial sectorial de ordenación de ríos y arroyos con las siguientes características:

- ✓ **Componente medioambiente.** No se establece ninguna determinación en el tramo que da frente a los terrenos objeto de este expediente de modificación del PGOU
- ✓ **Componente urbanístico.** Las márgenes del arroyo Zumelegi en el frente de los terrenos objeto de este expediente de modificación del PGOU, se definen como márgenes en ámbito rural
- ✓ **Componente hidráulico.** El mapa de este componente en el punto kilométrico 13 del arroyo Zumelegi, situado en el frente de los terrenos objeto de este expediente de modificación del PGOU, nos indica que el cauce del arroyo se tiene que considerar con el tipo de cauce 1, con cuenca de 1 a 10 km², aspecto que sirve para establecer posteriormente las normas de aplicación del PTS.

Igualmente en relación con los aspectos de la inundabilidad de los terrenos de la serrería de Maderas Gallastegui, S.A., se ha recogido de la FTP del Gobierno Vasco, en concreto de la Agencia Vasca del Agua, los planos específicos al respecto, que conjuntamente con los componentes de los mapas anteriormente citados se recogen en el plano de información I-3 titulado "Peligrosidad y riesgo de inundación".

Al respecto se debe significar que una parte de los terrenos de la serrería están incluidos en zonas inundables con periodo de retorno de 500 y 100 años, sin que estén afectados por la zona de flujo preferente que se inicia aguas abajo del frente del cauce del arroyo Zumelegi con los terrenos de Maderas Gallastegui, S.A.

5. DESCRIPCIÓN DE LA EVOLUCION DE LAS INSTALACIONES PRODUCTIVAS DE LA SERRERIA MADERAS GALLASTEGUI, S.A.

5.1. Introducción

Siendo de gran importancia en la modificación del plan general conocer cuál ha sido el proceso histórico de implantación de la actividad productiva de Maderas Gallastegui, S.A. y hasta qué punto ha llegado la transformación de los terrenos ocupados por la serrería citada, se aporta este apartado que nos permite conocer los motivos de la redacción del borrador de este expediente y justificar que no supone otro contenido que corregir un error de la ordenación del planeamiento territorial y urbanístico los cuales no tuvieron en cuenta su existencia y no aportaron los recursos normativos para permitir su mantenimiento y normas de desarrollo, siendo una factoría legalizada con licencia de actividad concedida en el año 2004.

Al objeto de poder conocer en detalle cual ha sido todo el proceso histórico de establecimiento y desarrollo de la actividad de primera transformación de la madera de la empresa Maderas Gallastegui, S.A., se va a desarrollar en los sucesivos subapartados un esquema temporal con el contenido de las más significativas realizaciones de implantación y desarrollo de sus instalaciones.

Se recoge el contenido descriptivo de lo indicado anteriormente en forma grafica en el plano de información I-1 titulado "Situación. Estado actual y ámbito de la modificación". Dicho plano aporta un conocimiento detallado de cuál ha sido el alcance de la transformación de los terrenos dedicados a dar soporte físico a las actividades productivas de Maderas Gallastegui, S.A.

5.2. Inicio y desarrollo de las instalaciones productivas

✓ Año 1974

La actividad de primera transformación de la madera desarrollada por la empresa Maderas Gallastegui, S.A., se ubica en los terrenos de su actual situación a partir del año 1974 en el que se

construyó el primer pabellón definido como pabellón número 1 en el plano de información I-1 titulado "Situación. Estado actual y ámbito de la modificación".

✓ **Año 1984**

Posteriormente, en el año 1984 se edificó el pabellón número 2.

✓ **Año 1996**

En el año 1996 se construyó el pabellón número 3 y su licencia de obras y construcción dio origen al inicio del expediente de regularización de la actividad económica existente, con la tramitación de la petición de licencia de actividad en el año 1999, dentro de un proceso de regularización de actividades económicas llevado a cabo en el municipio de Elorrio.

En el año 1996 también se realizó el traslado y ampliación del centro de transformación de energía eléctrica de 1.000 Kva para alimentar las instalaciones industriales, originando la construcción del actual centro de transformación. Dichas tareas se realizaron conforme al proyecto redactado al efecto por el ingeniero técnico Don Juan M^a Eza Muñozguren.

Con la construcción de los tres pabellones citados y sus pequeñas instalaciones auxiliares como el transformador anteriormente citado y la elaboración de algunas balsas de tratamiento de la madera, así como de la instalación y puesta en marcha de los dos primeros secaderos ubicados en el extremo Norte de la parcela en proximidad con el caserío Askarraganekoa, podríamos indicar que se completa una primera fase de evolución de instalaciones de la empresa, finalizando la ejecución de los pabellones en los que se realizan las principales operaciones productoras de aserrado y cepillado de la madera, sin perjuicio de las indicadas relativas al tratamiento en balsas y el secado en las instalaciones diseñadas al efecto.

✓ **Año 1998**

En el año 1998 se realiza un primer proyecto de acondicionamiento de los terrenos de Maderas Gallastegui, S.A. en base a un proyecto elaborado por la empresa Inforlur, en concreto por el ingeniero técnico agrícola Josu Abasolo Astigarraga, proyecto fechado el 2 de Octubre de 1997. En dicho proyecto se definen unos rellenos de los terrenos situados al Noreste de los pabellones productivos anteriormente indicados, como preparación de futuras ampliaciones productivas.

✓ **Año 1999**

En el año 1999 se redacta un proyecto de actividad del aserradero Maderas Gallastegui, S.A. fechado en Febrero de 1999 y redactado por el mismo técnico indicado anteriormente. Dicho proyecto indica su objeto, la situación de la actividad, la descripción de la actividad, incluyendo terrenos, maquinaria, edificaciones, mano de obra y consumo y producción.

Dicho proyecto tiene referencias al cumplimiento de las ordenanzas municipales y de la normativa urbanística, del reglamento electrotécnico de baja tensión y de la norma básica de edificación NBE-CPI-96 sobre condiciones de protección contraincendios en los edificios, para finalizar con el cumplimiento del reglamento de actividades molestas, insalubres y peligrosas.

Punto importante de este proyecto de actividad, lo constituye la inclusión de un grupo depurador - fosa séptica - filtro biológico, para la recogida de los residuos de las aguas fecales de origen personal de 25 a 30 usuarios que cubre la plantilla de la empresa que según el proyecto de actividad de 1999 alcanza a 20 personas.

Al respecto hay que hacer notar que la empresa no produce ningún otro tipo de aguas residuales durante su proceso de producción, ya que en la actualidad se ha abandonado la práctica de tratar en balsas de azulado, las maderas previamente a su secado. El proceso de secado es mixto de secado natural al aire libre y secado en cámaras con calefacción y ventilación, sin que previamente se aplique tratamiento químico a la madera. Por ello el agua de secado es primordialmente agua libre de la madera, sin contaminación alguna.

Se acompaña además en dicho proyecto de actividad, las empresas de recogida de residuos, así como residuos contaminantes, aceites en su caso.

Se incluye como anexo 2 a esta Memoria, la planta de recogida de aguas residuales, plano número 2 del citado proyecto de actividad de 1999.

La petición de licencia de actividad finalizó con la autorización a Don Eneko Gallastegui Ibarrauna en representación de Maderas Gallastegui, S.A. de la correspondiente licencia de actividad de aserradero en el barrio de Azkarreta de Elorrio, por acuerdo de la Comisión de Gobierno del 29 de Marzo de 2004, documento que se acompaña como anexo 3 a esta Memoria.

✓ **Año 2000**

A partir del año 2000, se produce una reconsideración de las instalaciones productivas de Maderas Gallastegui, S.A. fundamentalmente con la ubicación de una nueva caldera de biomasa y de dos nuevos secaderos, que modifican la ubicación de los situados inicialmente en el extremo Norte de la parcela, junto al pabellón 2, al objeto de evitar las afecciones acústicas que podían producir en los habitantes del caserío Askarraganekea, trasladándose al extremo Sureste de la parcela, junto al cauce del arroyo Zumelegi.

Al efecto es preciso construir una caldera de biomasa y dos primeros módulos de cámaras de secado que sustituyan a los ubicados en el extremo Norte de la parcela.

Con fecha 18 de Diciembre del 2000, Maderas Gallastegui, S.A. solicita autorización al Departamento de Transporte y Obras Públicas. Dirección de Aguas. Servicio territorial de aguas de Bizkaia del Gobierno Vasco para instalar en la ribera del cauce del arroyo Zumelegi, en concreto en

su margen izquierda, una caldera y dos secaderos que no precisan obra para su instalación al tratarse de un kit atornillado a una solera.

Posteriormente, Jose Luis Gallastegui Lazkano, presenta el 19 de Diciembre del 2000, otra instancia para solicitud de instalación de secaderos junto al arroyo Zumelegi. Se acompañan dichas solicitudes como anexo 4 a esta Memoria.

✓ Año 2001

El 13 de Marzo de 2001, se solicita permiso municipal para construir una solera en terrenos de la empresa Maderas Gallastegui, S.A., como soporte de estas nuevas instalaciones productivas, solera que además permite un mejor funcionamiento del aserradero al servir para el pre-secado de la madera aserrada sin contacto con la tierra. La licencia se concede con fecha 7 de Mayo de 2001, imponiendo una serie de condiciones del proyecto presentado y de unas buenas prácticas de ejecución.

El 4 de Junio del 2001, el Presidente de la Confederación Hidrográfica del Norte autoriza a Maderas Gallastegui, S.A. la ejecución de obras de instalación de una caldera y dos secaderos de madera en zona de policía de la margen izquierda del arroyo Zumelegi, según consta en notificación de la responsable de la gestión del dominio público hidráulico del Gobierno Vasco, fechada el 15 de Junio de 2001.

Se acompaña como anexo 5 a esta Memoria, la resolución del Presidente de la Confederación Hidrográfica del Norte.

✓ Año 2004

Continuando el proceso de mejora de la calidad del secado de la madera, en el año 2004, concretamente el 6 de Abril y el 7 de Mayo, se presenta solicitud y proyecto con documentación complementaria para construir una nave que permita almacenar al aire libre la madera para mejorar un secado mixto de la producción del aserradero y así disponer de un complemento de secado natural bajo cubierta, que permite preparar las fases iniciales del proceso de secado en los módulos de las cámaras de los nuevos secadero, los cuales funcionan con radiación de calor de las tuberías y radiadores de agua caliente provenientes de la caldera de biomasa.

Dicho pabellón con paredes perimetrales en dos de sus lados laterales, sin llegar hasta el plano de los faldones de cubierta y totalmente abierto en los otros dos lados, se construye conforme proyecto de Don Ignacio de la Puerta, previa concesión de licencia otorgada por la Comisión de Gobierno Municipal reunida en sesión de 14 de Mayo de 2004. Ocupa una superficie en planta rectangular de 1.015 m².

✓ Año 2005

La nave indicada anteriormente, denominada pabellón de almacenamiento 2004 en el plano de información I-1, se construye una vez concedida la licencia de obras y en septiembre del año 2005 se visan sus planos final de obra, suscritos por el arquitecto redactor del proyecto y director de obra anteriormente citado.

Se completa el proceso de construcción del pabellón de almacenamiento 2004 con la elaboración del anexo del proyecto de actividad del pabellón citado con fecha Mayo de 2004 suscrito por el mismo arquitecto.

✓ Año 2013

El 24 de septiembre de 2013 se aprueba el Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Elorrio y Maderas Gallastegui, S.A. para la modificación del plan general de ordenación urbana de Elorrio y para el desarrollo de los terrenos de Maderas Gallastegui, S.A.

De acuerdo con el acuerdo tercero del Convenio urbanístico Maderas Gallastegui, S.A. presenta proyecto básico para realizar una nueva construcción con uso de almacén consistente en una cubierta sin cierres laterales y completamente abierta al exterior con 50 x 26,5 metros de planta y una altura de 7 metros al alero.

A dicho proyecto se le concedió licencia en precario y en la actualidad está construido en los terrenos de Maderas Gallastegui, S.A. Ver el pabellón de almacenamiento 2014 en el plano de información I-1 de este expediente urbanístico.

Se acompaña como anexo 1 a esta Memoria copia del Convenio urbanístico anteriormente citado.

6. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

6.1. Usos admitidos en los terrenos de Maderas Gallastegui, S.A.

De acuerdo con lo establecido en el acuerdo primero del Convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Elorrio y Maderas Gallastegui, S.A. se establece como elemento básico de esta modificación del PGOU de Elorrio, el cambio de la categoría de calificación de sus terrenos de la zona N-3a. Especial (por su alto valor estratégico) a N-3b. Común o de campiña atlántica, con la indicación de los usos admisibles siguientes:

- ✓ Uso VII-B "Explotación de recursos primarios" Categoría 4 - Industrias de transformación agropecuaria - forestal y/o granjas intensivas. Engloba las actividades industriales siguientes:
 - Uso II.a. Industria Categoría 4^a-a. Industrias agrarias, en general
 - Uso II.b. 4^a. Almacén. Categoría 4^a

6.2. Parámetros urbanísticos de los soportes físicos de los usos urbanísticos admisibles

Las cuestiones relativas a las superficies construidas de los edificios cerrados en los que se desarrollan las tareas de aserrado y cepillado, de las naves de almacenamiento sin la totalidad de su perímetro cerrado, en las que se desarrollan las tareas de almacén de materias primas, maquinaria, producto terminado y secado natural al aire libre, de las construcciones auxiliares como tejavanas y silos, de las instalaciones como transformadores, caldera de biomasa y cámaras de secado con aporte de energía, la ocupación y transformación artificializada de los terrenos, alturas de los elementos citados, número de plantas de los edificios, dotaciones y la concreción detallada de la superficie de los terrenos de Maderas Gallastegui, S.A. destinada a dar soporte territorial a las actividades industriales indicadas anteriormente, se concretarán en el plan especial de desarrollo de las determinaciones de carácter estructural de esta modificación, de conformidad con lo establecido en el Convenio urbanístico.

Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, en el borrador de las normas urbanística, se indica el mantenimiento de la edificabilidad sobre rasante de los pabellones cerrados.

En relación con los pabellones cubiertos y no cerrados lateralmente en todo su perímetro, se plantea autorizar el mantenimiento de su ocupación en planta y el incremento que resulte de cubrir el espacio existente entre los pabellones de almacenamiento 2004 y 2014.

De esta forma se asegura el mantenimiento y en su caso modernización del nivel productivo de las operaciones de aserrado, cepillado y secado en su conjunto.

La evolución de la producción de la serrería, se dirige, siguiendo las tendencias europeas, a potenciar la fase de secado natural de la madera, bajo cubierta, abandonando practicas de tratamiento previo en baños de azulado con productos químicos y adoptando el tratamiento de secado natural para captar nuevos mercados como envases de productos alimentarios.

La caldera de biomasa y las cámaras de secado con aportación de energía calorífica, así como el transformador, silos y demás elementos auxiliares de la producción se consideran instalaciones y no se consideran a ningún efecto de edificabilidad física al no constituir edificios propiamente dichos.

Se propone en las normas urbanísticas de esta modificación del PGOU de Elorrio, la posibilidad de ampliar en dos el número de módulos o cámaras de secado con aportación de energía, al objeto de posibilitar una mayor seguridad en la cuantía de la capacidad de secado, sin que aparezcan problemas derivados de reparación de averías y clausuras temporales por operaciones de mantenimiento, y también para permitir un ligero incremento de la productividad por repuntes temporales o la necesidad de afrontar mayores tiempos de secado por la mayor dimensión de las piezas o por el diferente contenido de humedad del producto final del aserrado, todo ello en función del destino de uso de las piezas, demandadas en determinados paquetes de producción cuando así lo exijan las condiciones del mercado.

7. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ELORRIO

La modificación del plan general de Elorrio tiene su origen, tal y como se ha indicado, en la existencia de un error en la categorización del suelo del plan territorial sectorial agroforestal y al efecto se transcribe el contenido del manifiesto cuarto del Convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Elorrio y Maderas Gallastegui, S.A. que ilustra lo indicado anteriormente:

CUARTO.- ERROR EN LA CALIFICACIÓN SECTORIAL

En fecha 21 de noviembre de 2013, la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Desarrollo Económico y Competitividad del Gobierno Vasco, emitió informe técnico en el que expresamente indicaba:

"Tal y como se adjunta en el Anexo 1, el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, define la categoría Agroganadera de Campiña subcategoría Agroganadera de Alto Valor Estratégico. como las zonas consideradas desde una perspectiva estratégica para el sector agrario, de manera que su mantenimiento y su preservación frente a otros usos, se consideran prioritarios. Se integran tanto los suelos con mayor capacidad agrológica como los terrenos de explotaciones agrarias que por su modernidad, rentabilidad o sostenibilidad, se consideran estratégicas para el sector.

Analizado el ámbito superficial ocupado por la sociedad mercantil Maderas Gallastegui, S.A., se adjunta plano en el Anexo 11, se constata que no se encuadra en ninguno de los dos supuestos anteriores. Ni se trata de suelo de alta capacidad agrológica, ya que los mismos han sido transformados hace muchos años, ni es sustento de la actividad de explotaciones agrarias estratégicas para el sector.

Por lo anterior, consideramos que dicha superficie debe ser excluida, en una delimitación de detalle, como la que posibilita el planeamiento municipal, de la subcategoría de Alto Valor Estratégico en que se encuentra incluida en el PTS Agroforestal. Esta posibilidad de redefinición de la delimitación de la categoría de Alto Valor Estratégico están contemplada en el PTS Agroforestal, en determinados supuestos, ajustándose la problemática actual, al contemplarlo en el apartado b: redelimitación de suelos con una determinada categoría (o subcategoría), debido a un aumento de la escala cartográfica.

Considerando que en este caso hay que proceder a la citada redelimitación, excluyendo el ámbito ocupado por Maderas Gallastegui, S.A., de la subcategoría de Alto Valor Estratégico y, por consiguiente, de la calificación de rural especial que le otorga el Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Elorrio"

Se estima que de la lectura de los anteriores apartados de esta Memoria, de los planos de información y del contenido del informe de la Dirección de Agricultura y Ganadería, queda claramente justificada la oportunidad de formular y presentar esta modificación del plan general de Elorrio.

8. APLICACIÓN DE LA EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA A ESTA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ELORRIO

Analizando el contenido del artículo 6 titulado "Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica" de la Ley 21/2013 de 9 de Diciembre de evaluación ambiental, se deduce que el presente expediente urbanístico cumple con los tres condicionados a), b) y c) del apartado 2 del artículo citado y en consecuencia debe ser objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada.

El cambio que supone la presente modificación en las características del PGOU de Elorrio, no constituye una variación fundamental de sus estrategias, direcciones y propuestas, ni tampoco de su cronología. Supone un cambio, exclusivamente teórico, en los efectos en su inmediata zona de influencia, debido a la previa existencia de la actividad que se pretende mantener con la corrección del error de planeamiento ocasionado por las determinaciones de la calificación global del plan territorial sectorial agroforestal y del plan general de ordenación urbana de Elorrio.

En realidad la presente modificación esta ocasionada por no haber sido detectada en la elaboración del planeamiento territorial, plan territorial sectorial agroforestal, y posteriormente en la del PGOU de Elorrio, la existencia de la serrería de Maderas Gallastegui, S.A., implantada desde 1974 y con licencia de actividad concedida en el año 2004.

Por ello se estima que este expediente es una modificación menor del plan general de Elorrio.

En efecto , en relación con el condicionado b), analizando la extensión de los terrenos calificados por la calificación global del PGOU de Elorrio como zona rural N-3a. Especial (por su alto valor estratégico) y la que corresponde a los pertenecidos de Maderas Gallastegui, S.A., afectos al soporte físico de la actividad de industria agraria de primera transformación de la madera, cuya modificación de su "categoría de calificación" es el objeto básico de este expediente, se puede claramente afirmar que es una zona de reducida extensión de los usos agrarios establecidos a nivel municipal por el plan general de Elorrio.

Además de lo dicho, los proyectos que se pueden realizar de conformidad con el contenido normativo de las determinaciones del presente expediente de modificación del plan general de Elorrio no se encuentran en la relación del Anexo I de proyectos sometidos a la evaluación ambiental ordinaria regulada en el Título II, Capítulo II, Sección 1ª de la Ley 21/2013, ni tampoco en la relación del Anexo II de proyectos sometidos a la evaluación ambiental simplificada regulada en el Título II, Capítulo II, Sección 2ª de la Ley citada.

Bilbao, Marzo de 2015
LOS ARQUITECTOS

Fdo.: Anton Agirregoitia Aretxabaleta - Iñaki Peña Gallano