



PRIMER BORRADOR



Expediente

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR nº18 "IGELTZERA" EN LO RELATIVO A LA
REGULACION DE USOS**

Promotor

AYUNTAMIENTO DE URDULIZ

Fecha

DICIEMBRE 2018

Autor

AJURIAGUERRA TRES, SLP

Almda. Mazarredo nº 63, 1º dcha, CP 48009 Bilbao; email oficina@aj3.net

Tfno 94 424 09 51; Fax 94 423 68 22

PABLO ESTEFANIA ANGULO

PRIMER BORRADOR

Procedimiento de Evaluación Ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe Ambiental estratégico

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 18 “IGELTZERA” EN LO RELATIVO A LA REGULACION DE USOS

ÍNDICE

NOTA PREVIA	1
A. PROMOTOR-REDACTOR Y OBJETO DEL TRABAJO	2
B. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE	2
C. PROBLEMÁTICA OBSERVADA	6
D. PROPUESTA PLANTEADA	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

PRIMER BORRADOR

Procedimiento de Evaluación Ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe Ambiental estratégico

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR nº 18 "IGELTZERA" EN LO RELATIVO A LA REGULACION DE USOS

NOTA PREVIA

Con fecha de 17 de octubre de 2018 ,el Ayuntamiento de Urduliz remitió al Departamento de Sostenibilidad y Medio Natural de la Diputación Foral de Bizkaia, ,informe al elaborado por el presente equipo redactor del proyecto .para la modificación puntual del Plan Parcial .el sector nº18 "IGELTZERA" en lo relativo a la regulación de usos.

En el escrito se solicitaba del citado Órgano Ambiental su pronunciamiento en relación a la preceptividad de sometimiento de dicha modificación puntual del Plan Parcial, al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Con fecha de registro de entrada 2/11/2013, se recibió informe del órgano ambiental en el que se concluye que la Modificación Puntual del Plan Parcial nº18 "IGELTZERA" está sometido a Evaluación Ambiental Estratégica simplificada. Mediante este procedimiento se establecerá si la modificación del Plan Parcial tiene o no efectos significativos sobre el medio ambiente.

Igualmente se señala que para llevar a cabo el procedimiento y dar inicio a la evaluación ambiental. se deberá redactar el Documento Ambiental Estratégico, que junto con un borrador de la Modificación del Plan Parcial (*) deberá trasladarse al Departamento de Transportes y Cohesión del Territorio, como órgano sustantivo para aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial, de conformidad con lo establecido en el artículo 29 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental

Por último se señala textualmente en el informe que *"el Documento Ambiental Estratégico deberá redactarse conforme a lo establecido en el artículo 29 de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental. Dado que en el propio documento de las NNSS se establece que la implantación del tipo "C" de actividad comercial! conlleva cierta necesidad de análisis de tipo ambiental, es deseable que estos análisis sean ya incluidos en la tramitación de la Modificación prevista del Plan Parcial"*

Por todo lo anterior el presente documento se configura como el Borrador de la Modificación Puntual del Plan Parcial conforme al Procedimiento establecido en el artículo 29 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental

(*) Como aclaración a lo expuesto en el Informe remitido por parte del Departamento de Sostenibilidad y Medio Natural de la Diputación Foral de Bizkaia, es preciso señalar que considerando que el Municipio de Urduliz dispone de una población superior a los 3.000 habitantes y conforme a lo establecido en el artículo 96 de la Ley 272006 del Suelo y Urbanismo, el ayuntamiento de esta localidad tiene competencia para la aprobación definitiva del Plan Parcial. Por ello el Órgano sustantivo no es el Departamento Foral de Cohesión del Territorio y por tanto no resulta necesario la remisión a este Departamento Foral del "Documento Ambiental Estratégico"

PROMOTOR-REDACTOR Y OBJETO DEL TRABAJO

Se redacta el presente documento por encargo de del Ayuntamiento de Urduliz, a la empresa AJURIAGUERRA TRES, SLP Arkitektura eta Hirigintza Bulegoa S.A., empresa especializada en redactar trabajos de ordenación, gestión urbanística, Ingeniería y arquitectura

El objetivo de los trabajos es realizar una Modificación de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector industrial A-18 (Igeltzera), actualmente consolidado por la urbanización y Edificación, al objeto de proceder al reajuste de la regulación de los Usos señalados en el mismo, adaptándolos a los previstos en las NN.SS. vigentes y posibilitando la implantación de uso comercial en categoría B y C según se regula en la Normativa de Usos de las citadas NN.SS.

PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

El Plan Parcial del Sector Igeltzera fue aprobado definitivamente por el Departamento de Urbanismo de Diputación Foral de Bizkaia en mayo de 1987, en desarrollo de las anteriores NN.SS.

Como consecuencia del desarrollo de las previsiones urbanísticas contenidas en las mismas, dicho instrumento de planeamiento fue posteriormente revisado mediante la figura de unas nuevas Normas Subsidiarias tipo B, que fueron aprobadas definitivamente ,mediante Orden Foral 180/2000 cuya normativa fue publicada en el BOB un 142 de fecha 24 de julio de 2000.. Es por ello, que estas últimas Normas se configuran como el instrumento urbanístico básico de ordenación estructural de la totalidad del municipio

Conforme al vigente planeamiento urbanístico las condiciones urbanísticas reguladoras del área Industrial 17, quedan contenidas en los artículo 37 y 133 cuyo contenido se expone a continuación en **formato diferenciado**.

Al estar totalmente desarrollado el Area Industrial nº18 "Igeltzera", cuando se redactaron las vigentes NN.SS. estas venían a constatar la situación que tenían dichos suelos en ese momento (año 2.000)- Es decir se trataba de suelos urbanos industriales consolidados tanto por la urbanización como prácticamente por la edificación (a excepción de alguna parcela). Por ello las vigentes NN.SS., no propone actuación nueva alguna en este Area sino viene a remitir los parámetros y usos a los previstos en el Plan Parcial aprobado definitivamente en el año 1987

Artículo 37.—Determinaciones específicas de la gestión del área urbana industrial

1. El suelo urbano industrial del municipio de Urduliz se halla determinado por tres unidades de ejecución, las cuales quedan definidas en estas Normas Subsidiarias. Una de estas áreas, la número 17, está totalmente consolidada, mientras que en la número 18 faltan aún parcelas por consolidar.

2. En la unidad número 17 la edificabilidad está agotada, por lo que únicamente podrán renovarse pabellones, edificios o instalaciones, o sustituir los existentes por otros sin modificar su aprovechamiento actual.

3. Con anterioridad a la realización de cualquier tipo de obra de renovación o sustitución de edificación o solicitud de licencia de cambio de actividad industrial, o cerramiento de parcelas, o con anterioridad al primer cuatrienio de vigencia de las Presentes Normas, la citada unidad de ejecución estará obligada a realizar las obras de urbanización prescritas, para lo cual deberá confeccionar el correspondiente Proyecto de Urbanización que desarrollará la totalidad de la Unidad de Ejecución.

4. El antiguo cauce del río, que recorre la unidad de ejecución en el sentido este-oeste, se define como Sistema General de Infraestructuras y Servicios, en una afección de ocho metros de anchura a lo largo del cauce, sobre el que se dispone una servidumbre de uso industrial, dado que bajo tierra discurre el colector general de saneamiento y el cauce del río y sobre él se realiza una actividad industrial.

5. En caso de sustitución, el área industrial número 17 se remitirá a un P.E.R.I. que respetará los parámetros máximos de 0,5 m²/m² de edificabilidad y el 40% de ocupación.

Art. 133 Área número 18 Igeltzera

1. Clasificación global del suelo: **Urbano**
2. Calificación global del suelo: **Industrial**
3. Pormenorización:

Superficie de la Unidad	109.490
Superficie con derechos	109.490

Sistemas Locales	Superficie de Suelo	Superficie Construida
- Espacios Libres	11.420	---
- Equipo deportivo.....	2.267	---
- Equipo social comercial.	2.267	---
- Vialidad rodada-peatonal	17.250	---
- Aparcamientos en superficie (Uds.)	---	---
- Areas de Protección	---	---
- Instalaciones	20	---

Parcela Industrial Neta:	Superficie Suelo	Superficie Construida	Aprovechamiento
Edificaciones:			
- Pabellones Industriales.....	74.319	66.883	0,611
- Edificios Fuera de Ordenación	---	---	---
- Viviendas	---	---	---
- TOTAL	74.319	66.883	0,611

Aprovechamiento de la Unidad	
- Aprovechamiento neto Industrial	0,611
- Aprovechamiento equipos.....	0.017
- Ocupación edificaciones.....	46.606
- % sobre parcela neta.....	60,00 %

4. Parámetros Básicos

Son los establecidos en el Plan Parcial del Sector Igeltzera, aprobado definitivamente

5. Usos Generales de edificaciones permitidos

Son los establecidos en el Plan Parcial del Sector Igeltzera aprobado definitivamente

PROBLEMÁTICA OBSERVADA

La regulación de los Usos revista en el Plan Parcial del Sector 18 “Igeltzera” queda recogido en el Capítulo V de las Ordenanzas del Plan Parcial. Considerando que este Plan Parcial fue redactado en el año 1987, esta regulación a su vez resulta totalmente obsoleta al quedar, a su vez remitida a la regulación de usos de las anteriores Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

Igualmente dicha regulación, puede inducir a errores interpretativos al quedar recogidos determinados usos y categorías de los mismos que no tiene su equivalencia en las vigentes Normas.

Por otra parte el proceso de desarrollo que ha experimentado el municipio, ha obligado a regular de forma concreta las condiciones bajo las cuales se puede llegar a atender la demanda de Actividades Comerciales, y que con la actual redacción de las Ordenanzas resulta ambiguo. Es por ello que urge atender estas cuestiones, de modo y manera que los usos a desarrollar en este sector dispongan de un marco normativo claro y conciso

PROPUESTA PLANTEADA

Se trataría por un lado, de adaptar la regulación de usos contenida en el capítulo V de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial que a su vez están remitidas en cuanto a sus categorías a la regulación de las anteriores NN.SS. a las del planeamiento vigente. Como anteriormente se ha expuesto, es importante señalar que la regulación de dichas categorías se hacía conforme al anterior planeamiento urbanístico (NN.SS. 1987) el cual no resulta coherente con el actualmente vigente (NN.SS. 2000)

Se trata de posibilitar respecto al Sector Igeltzera la implantación de los usos comerciales en categorías B) y C) que quedan contenidas en la regulación de usos del planeamiento actualmente vigente (NN.SS. de Urduliz 2000). sin alterar ningún otro parámetro urbanístico, es decir ni la ocupación, ni la edificabilidad, ni el número de plantas, y conforme a una serie de condiciones particulares para las categorías B) y C) que a continuación se expresan

A continuación se reproduce la regulación del uso comercial establecida en las NN.SS. vigentes

Artículo 82.- Uso de comercio

1. Este uso corresponde a todo servicio al público destinado a la compraventa, permuta, exposición o distribución de productos y los servicios personales.

2. Se distinguen tres categorías, en función de su situación con respecto a la edificación que acoge el uso y en función de su tamaño:

- a. **Categoría A:** Situados en planta baja o semisótano de edificios de viviendas de hasta 500 m² superficie construida.*
- b. **Categoría B:** Situados en edificios independientes hasta 2.000 m² de superficie construida.*
- c. **Categoría C:** En edificios independientes de más de 2.000 m² de superficie construida.*

*Para los usos correspondientes al Comercio en **Categorías B y C**, se establecerán las siguientes condiciones particulares*

- a. **Accesibilidad:** El acceso por tráfico rodado deberá de efectuarse desde las vías primarias por vías de servicio. Las operaciones de carga y descarga deberán resolverse en áreas segregadas de los restantes tráficos. El acceso peatonal deberá establecerse en el Proyecto, desarrollo del Plan Parcial, articulando su red peatonal.*

- b. Aparcamiento de vehículos: Los aparcamientos de vehículos deberán resolverse a nivel de calle o subterráneos en el mismo edificio, tanto para usuarios como los propios del centro. La superficie destinada a aparcamiento y accesos no será inferior a 0,7 veces la superficie de venta comercial. Los aparcamientos en superficie deberán tratarse con arbolado, disponiendo mínimamente de un árbol por cada dos vehículos.
- c. Condiciones de volumen e higiénicas. Las alturas libres mínimas entre forjados no serán nunca inferiores a 2,50 metros en las zonas destinadas a almacenamiento y actividades auxiliares. En la zona de venta tendrán una altura mínima entre forjados de 3,50 metros. En el caso de que el local tenga una altura superior a 4,70 metros, podrá disponer de entreplanta regulada según el apartado 4.1.2.7 de estas Normas.
- d. En el caso de que el asentamiento comercial sea del tipo C, será indispensable, además de lo expresado, la realización de un estudio justificativo del impacto comercial, medio ambiente, que contendrá únicamente
- Incidencia sobre la estructura comercial preexistente.
 - Determinación del volumen de negocio previsible y área afectada.
 - Determinación de la naturaleza de la competencia, oferta y mercado.
 - Evaluación del impacto a nivel municipal, comarcal, etc.
 - Estudio de integración medio-ambiental.
 - Estudio de integración en la estructura circulatoria e incidencia como elemento generador de tráfico y transportes.

Por lo demás al tratarse de un SUELO URBANO CONSOLIDADO, por la Urbanización y Edificación, no se propone alteración alguna de las condiciones y parámetros urbanísticos ya establecidos en el Plan Parcial para este Sector, que se mantienen inalterables

Igualmente es preciso señalar que esta concreción en cuanto a la regulación de usos, no afecta al uso característico, es decir al predominante establecido, en planeamiento vigente para el Sector Igeltzera que sigue manteniéndose con Industrial, (con la mayor parte de la superficie de las parcelas ya consolidadas por este uso) por tanto y al amparo de lo establecido en el artículo 53 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo se trata de una regulación con rango propio de ordenación urbanística pormenorizada.

En Bilbao, 04 de diciembre de 2018

AJURIAGUERRA TRES, SLP
ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA
EL ADMINISTRADOR GENERAL



Fdo: Pablo Estefanía Angulo