

## Departamento : URBANISMO

Nº de Expediente: 21-680

En relación a escrito presentado por PACELMA AUCTIONS, S.L., solicitando consulta urbanística sobre el pabellón sito en el nº30 del barrio de Euba, donde se ubicaron las instalaciones de la empresa MARFERDI, en PK 86,460 de la N-634, por la presente le comunico que el Ingeniero municipal, informa lo siguiente:

Que, con fecha 12 de julio de 2021, se recibe escrito de la empresa PACELMA AUCTIONS, S.L., solicitando consulta urbanística sobre el pabellón sito en el nº30 del barrio de Euba, donde se ubicaron las instalaciones de la empresa MARFERDI, en PK 86,460 de la N-634.

Que, en respuesta a la consulta recibida, cabe informar al interesado de lo siguiente:

La Comisión Permanente del Ayuntamiento de Amorebieta-Etxano, en sesión celebrada el 14 de junio de 1967, concedió autorización para la construcción de pabellón e instalación de industria de calderería a D. Manuel Colino de Diego en el barrio de Euba, margen derecha de la carretera N-634. Dicha autorización incluía la fabricación de toda clase de accesorios y maquinaria para la construcción, caballetes, montacargas, cabrestantes, extintores contra incendios, fabricación de estructuras metálicas, calderería y cuantas operaciones puedan realizarse dentro del ramo de la calderería.

Con fecha 14 de noviembre de 1969, se recibe en este Ayuntamiento solicitud de cambio de titularidad de la actividad de calderería a favor de INDUSTRIAS MARFERDI S.A.

La parcela donde desarrollaba su actividad INDUSTRIAS MARFERDI, S.A. se encuentra incluida dentro del Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados del Gobierno Vasco, con el **código 48003-00035**, debido a la actividad desarrollada por la empresa INDUSTRIAS MARFERDI, S.A. cuya actividad productiva consistía en trabajos de calderería ligera, estampación metálica y fabricación de moldes para espumas de poliuretano.

Con fecha 18 de octubre de 2013, INDUSTRIAS MARFERDI, S.A. comunica el cese de su actividad desde agosto de 2012 y solicita la Exención de dar inicio al procedimiento de la declaración del suelo, para la actividad de Calderería y estampación en el barrio de Berna, adjuntando copia del Informe Preliminar de situación del suelo redactado en enero de 2007 para su entrega al órgano ambiental (Exp. 13-3737).

Mediante Decreto de la Alcaldía nº 1.220/2013 de fecha 12 de noviembre, se informó a INDUSTRIAS MARFERDI, S.A. que no cumplía las condiciones para acogerse a la exención del procedimiento de Declaración de Calidad del Suelo recogida en la Instrucción nº1/2013, de 25 de abril, del Viceconsejero de Medio Ambiente y se requería el Inicio del trámite de Declaración de la Calidad del Suelo, informando al mismo tiempo de dicha respuesta al órgano ambiental. Asimismo, en el citado decreto se recordaba al interesado que el pabellón sito en Bº Euba s/n, está ubicado en suelo urbanizable, concretamente en el ámbito de la U.I.-9 Euba de las NNSS, unidad que está pendiente de desarrollar y, por tanto, según el artículo 32 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, los usos y actividades autorizables son restringidos para cualquier edificio en dicho sector hasta que se hayan completado todos los trámites urbanísticos para su desarrollo.

Con fecha 24 de julio de 2014, se remite a INDUSTRIAS MARFERDI S.A. Certificación urbanística sobre los usos posibles en la nave industrial sita en Bº Euba s/n incluida en el ámbito de la U.I.-9 Euba de las NNSS., que básicamente se circunscriben a los usos provisionales indicados en el art. 32 de la LSUPV para suelos en ámbitos clasificados como urbanizables y pendientes de desarrollo (Exp. 13-3737).

En relación a la determinación de Ordenación del Territorio que afecta al pabellón, indicar que, las determinaciones de orden territorial a tener en cuenta para este desarrollo, son las establecidas en:

- El Plan Territorial Sectorial del Área Funcional de Durango.
- El Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- El Plan Territorial Sectorial de Carreteras de Bizkaia
- El Plan Territorial Sectorial de la red ferroviaria en la comunidad autónoma del País Vasco.

En relación al Régimen urbanístico, clasificación y calificación del pabellón y su terreno, señalar que la edificación y su parcela vinculada se encuentran en suelo clasificado como urbanizable, de acuerdo con las clases de suelo definidas en la LSUPV, y calificado como Industrial.

En cuanto a la ordenación estructural, será de aplicación lo previsto en las NNSS, Art. 9.2.2, que se transcribe, y a la ordenación pormenorizada, lo establecido en el citado artículo, así como lo que se considere oportuno recoger en el Plan Parcial que finalmente desarrolle el ámbito.

### **Artículo 9.2.2. Normas para los Sectores Industriales**

*Clasificación del suelo: Apto para Urbanizar*

*Calificación: Industrial*

*Aprovechamiento Tipo: Ver cuadro al final del Título Décimo.*

*Nº Máximo de Viviendas: Una vivienda aneja para guardería o conserjería por establecimiento, hasta un máximo de 5 para el total del Sector.*

*Altura Máxima de la edificación en Nº de Plantas: B + 1*

*Separación al cauce del Ibaizabal: 30 m. la edificación; 15 m. elementos de urbanización.*

*Separación a la N-634: Según Normativa Foral.*

*Separación a Viales: 10 m.*

*Separación a Colindantes: 5 m.*

*Cuadro de Características de los Suelos Aptos para Urbanizar de Carácter Industrial*

| <b>Sector industrial denominación</b> | <b>Superficie (Ha)</b> | <b>Ocupación máxima del sector</b> | <b>Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b> | <b>Uso característico</b> |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------------------|--|---------------------------|
| <i>Euba UI-9<sup>1</sup></i>          | <i>10,28</i>           | <i>36%</i>                         | <i>0,7</i>   | <i>Ind. y almac.</i>      |
| <i>Euba UI-10<sup>1</sup></i>         | <i>16,69</i>           | <i>36%</i>                         | <i>0,7</i>   | <i>Ind. y almac.</i>      |
| <i>Zelata UI-12</i>                   | <i>6,86</i>            | <i>36%</i>                         | <i>0,7</i>   | <i>Ind. y almac.</i>      |

*(1) Se respetará el arbolado existente junto al río Ibaizabal. Los Espacios Libres de Uso Público se situarán junto al río Ibaizabal.*

*Altura Máxima de la edificación en m.: 10.*

*Resto de Parámetros: A determinar en el Plan Parcial correspondiente.*

*Régimen de Usos: La superficie destinada a usos lucrativos distintos del característico no superará en ningún caso el 10 % del total.*

*Uso Característico:*

*7. Productivo en todas sus categorías*

*Usos Autorizados:*

*2. Comunicaciones en todas sus categorías*

*3. Infraestructuras de servicios urbanos en todas sus categorías*

*4. Equipamientos en todas sus categorías*

*5.3. Vivienda aneja*

*6.1. Oficinas propias de la instalación industrial*

*6.2. Comercial al por menor en todas sus categorías*

*6.3. Comercial de carácter concentrado*

*8. Espacios Libres en todas sus categorías*

*Usos prohibidos:*

*1. Actividades primarias en todas sus categorías*

*5. Residencial en todas sus categorías, a excepción de las viviendas anejas y el Hotelero.*

*6.1. Oficinas*

*Ejecución de las Actuaciones: El Sector se desarrollará mediante un Plan Parcial.*

*Plazos para su desarrollo: El Plan Parcial deberá ser presentado a trámite dentro de los 4 primeros años de vigencia de las Normas Subsidiarias. Para la presentación a trámite del Proyecto de Equidistribución de cargas y beneficios se establece un plazo máximo de un año contado a partir de la entrada en vigor del Plan Parcial*

En cuanto a los instrumentos precisos para la ordenación, gestión y ejecución del ámbito, se deberá tramitar; Plan parcial, Proyecto de reparcelación y Proyecto de urbanización. Estos instrumentos urbanísticos deberán acompañarse de los informes y/o justificación que sean precisas en cada momento en base a la normativa medio ambiental aplicable.

Finalmente, en relación al Art. 32 de la LSUPV, el mismo recoge las posibilidades de utilización de los suelos en ámbitos clasificados como urbanizables y pendientes de desarrollo. Los usos y trámites se detallan en los artículos relativos a usos provisionales del mismo texto legal.

Que, por todo lo expuesto, **procede informar a la empresa PACELMA AUCTIONS S.L. que, hasta que se desarrolle el sector UI-9 Euba, calificado como urbanizable industrial en las vigentes Normas Subsidiarias, donde se ubica el pabellón, los usos posibles en la nave industrial sita en Bº Euba s/n incluida en el ámbito de la U.I.-9 Euba de las NNSS., se circunscriben a los usos provisionales indicados en el art. 32 de la LSUPV para suelos en ámbitos clasificados como urbanizables y pendientes de desarrollo.**

Que, no obstante lo anterior, **de forma previa a cualquier actividad en la citada ubicación, deberá tramitarse la preceptiva Declaración de la Calidad del Suelo de la parcela.**

Que, asimismo, procede informar al interesado que actualmente, se encuentra en tramitación la aprobación del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, y en cuyo Documento de AVANCE no se prevé modificar la calificación del suelo de la parcela considerada.

Lo que comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

Amorebieta-Etxano a 3 de agosto de 2021.

EL CONCEJAL DE URBANISMO,



**amorebieta  
etxano**  
UDALA AYUNTAMIENTO

D.º Anartz Gandiaga Zarazua.

PACELMA AUCTIONS, S.L.  
BARROETA ALDAMAR 6 – 2º IZ IZ  
48001 BILBAO