

**AVANCE DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE MALLABIA PARA
MODIFICAR LA UNIDAD S.U.I.C. AREITIO. GALLASTEGI**

I N D I C E

I.- MEMORIA

I.1 Antecedentes

I.2 Modificación unidad S.U.I.C. Areitio. Gallastegi

I.3 Artículo 147 Normas Subsidiarias

I.4 Medidas correctoras

II.- AVANCE EVALUACION CONJUNTA DE IMPACTO AMBIENTAL

III.- PLANOS

1.000 Situación y emplazamiento

1.200 Topográfico superpuesto

1.300 Ordenación general

MEMORIA

I.1.- ANTECEDENTES

D. Juan Pedro Gallastegui es el propietario-promotor del Sector Urbano Industrial Consolidado ubicado en el Alto de Aretio de este Municipio de Mallabia.

En la actualidad el régimen urbanístico aplicable al área viene regulado por el Art. 147 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento para el Municipio de Mallabia publicadas en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 097 de 20 de mayo de 1996.

En dicho área, además de la ejecución del planeamiento en vigor, plantea realizar mejoras en la urbanización de la parcela y así favorecer el tránsito de vehículos por su interior, en este momento limitado.

Las mejoras consisten fundamentalmente en la ampliación del límite del ámbito en dos de sus extremos, de forma que se incremente la anchura de los viales para así la favorecer la maniobra de vehículos de gran tonelaje y tamaño. El resultado en una unidad urbana de suelo industrial consolidado sensiblemente superior.

El aumento de la superficie del sector se realiza mediante la adición de una porción de suelo No Urbanizable propiedad de D. Juan Pedro Gallastegui.

Es por ello que propone este **Avance de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento para el Municipio de Mallabia.**

I.2.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION DE LA UNIDAD S.U.I.C. AREITIO. GALLASTEGI

La modificación propuesta propone trasladar hacia el exterior del ámbito una franja paralela a la fachada del nuevo pabellón de veintisiete metros (27 m) de profundidad situada en el extremo sureste de la unidad, con una longitud de 99 metros y un chaflán de 25 metros, tal y como se ve reflejado en el plano 1200.

El objetivo es dotar al conjunto urbano de una mayor amplitud de tránsito y movilidad vial.

La zona ampliada tendrá como único uso el tránsito de camiones y vehículos rodados, por lo que se verá aumentada la superficie destinada a Sistema Particular destinado a Viales y Aparcamientos, sin por ello aumentar el régimen actual de edificabilidad privativa.

La superficie total a ampliar alcanza los 3.010,50 metros cuadrados.

La clasificación actual de dicha porción de suelo es **No Urbanizable**. Por tanto, la inclusión de dicha superficie dentro del sector de Suelo Urbano Industrial Consolidado deberá respetar lo contemplado para el caso en la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la CAPV de 30 de Junio de 2006.

En este sentido cabe indicar, que como parte integrante del documento de Modificación de Normas se presentará como Anexo un Documento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental redactado de acuerdo al Decreto 183/2003 de 22 de Julio. Se presenta junto con el Avance de la Modificación, un adelanto del Estudio Conjunto de Impacto Ambiental.

I.3.- ARTICULO 147 EN LAS ACTUALES NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE MALLABIA

Las condiciones actuales de aprovechamiento y de uso vienen definidas en el artículo 147 de las Normas Subsidiarias en vigor.

Al no expresarse en dicho artículo la superficie exacta del ámbito, los criterios de zonificación pormenorizada **no se ven modificados**, quedando como hasta ahora:

Art. 147 a) Condiciones de aprovechamiento	
• Superficie mínima de parcela	400 m²
• Ancho mínimo de parcela	20 m
• Fondo máximo de la parcela	Libre
• Ocupación máxima de parcela neta privatizable	85,67 m²
• Ocupación máxima de edificación	60 % (sobre parcela neta)
• Volúmen máximo edificable	5 m³/m² (sobre parcela neta)
• Altura máxima edificable	10 m
• Alineación a calle	3 m
• Alineación a linderos	3 m
• Alineación a límite del suelo No Urbanizable	5 m

Art. 147 b') Condiciones de uso en aretillo

- Uso dominante:
 - Industrial: Sólo almacenaje y usos ligados al transporte

- Usos complementarios con el principal de almacenaje y transporte.
 - Residencial: Categoría R-3 (vivienda del guarda)

 - Comercial y oficinas Categoría C-3 (sólo las indispensables vinculadas a la actividad de transporte)

 - Garajes: Guarda de vehículos ligados a la actividad de transporte.

EL ART, 147 NO SE VE MODIFICADO POR LO QUE SE MANTIENE SU ACTUAL REDACCION.

NO EXISTE UN DETRIMENTO DE LA CUANTIA DE LA SUPERFICIE DE LOS ESTANDARES BASICOS; SÍ UN AUMENTO DE LOS MISMOS (VIALES Y APARCAMIENTOS).

LA DELIMITACION DEL NUEVO ÁMBITO VIENE GRAFIADA EN LOS PLANOS QUE HACEN PARTE INTEGRANTE DE ESTE DOCUMENTO

I.4.- MEDIDAS CORRECTORAS

Situación Actual: En el extremo suroeste de la parcela existe en la actualidad un muro de contención de tierras, de hormigón armado, de unos 12 metros de altura vista para salvar el desnivel existente entre la parcela y el terreno circundante, que queda a menor cota.

Propuesta de Medida Correctora: Se propone un aporte de material de cantera, y sobre él tierra vegetal que suavizará la pendiente en esta zona hacia el exterior de la parcela que además se cubrirá con nueva vegetación.

La nueva pendiente propuesta será del 50%.

De esta forma se mejorará el impacto visual y paisajístico de este muro que quedará mucho más integrado en su entorno natural.

Y para que surta los efectos pertinentes, firman en Lasarte a 25 de Mayo de 2010.

El ingeniero,

El letrado

Jorge Lizarribar Sans

Jose Ignacio Galarraga