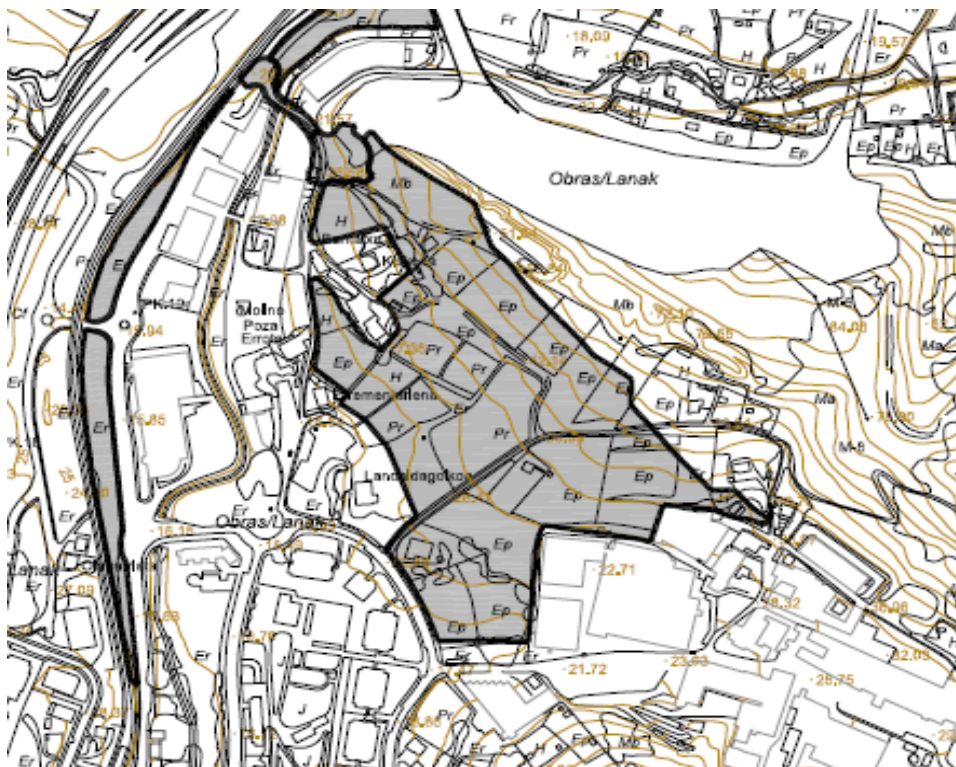


ESTUDIO DE DETALLE
EN EL SECTOR S3- “LANDAIDA
DE BERANGO (BIZKAIA)



Abril 2017

Jon Patxi Urrutikoetxea García (Arquitecto)

Fulgencio Gutiérrez-Solana Sainz de la Maza (Abogado)

INDICE.-

I.- MEMORIA.-

- 1.- Introducción
- 2.- Marco Urbanístico.
- 3.- Objeto y Justificación del Estudio de Detalle.

II.- DETERMINACIONES SUSTANTIVAS DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

- 1.- Redistribución de edificabilidades comerciales e industriales.
- 2.- Redistribución de edificabilidad física entre parcelas
- 3.- Adaptación superficial y de ocupación de las parcelas
- 4.- Alineaciones.
- 5.- Rasante de las parcelas 6, 7 y 8
- 6.- División de la parcela 1/2.-
- 7.- Justificación del Ámbito del Estudio de Detalle
- 8.- Adaptación del Proyecto de Reparcelación.
- 9.- Cuadros comparativos de la ordenación del PP y el ED.

III.- PLANOS.-

- | | |
|-------|--------------------------------------|
| IN 01 | Emplazamiento |
| IN 02 | Ámbito |
| IN 03 | Ordenación P.P: Parcelas Resultantes |

IN 04	Ordenación P.P. Alineaciones y Rasantes
IN 05	Perfiles P.P.
OR 01	Ordenación Modificada. Parcelas Resultantes.
OR 02	Ordenación Modificada. Alineaciones y Rasantes
OR 03	Ordenación Modificada. Perfiles

I.- MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN

Este documento es consecuencia del encargo realizado por los adjudicatarios de las parcelas P1/2, P3, P5, P6, P7 y P8 del Proyecto de Reparcelación del Sector SR “Landaída”, de Berango.

2. MARCO URBANÍSTICO

El marco urbanístico de referencia, además, naturalmente, de por el Plan General de Ordenación Urbana de Berango, está constituido por el Plan Parcial del Sector SR “Landaída”, aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento pleno de 29 de diciembre de 2.014 y publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia el día 2 de marzo de 2.015.

Las determinaciones urbanísticas del Plan Parcial que tienen relación con este Estudio de Detalle son las siguientes:

“ART. 3º VALOR NORMATIVO DE LOS DISTINTOS COMPONENTES.

Tienen carácter normativo la totalidad de las determinaciones contenidas en el presente documento de "Normativa Urbanística", así como la contenida en los "Cuadros de características resultantes de la ordenación" y en los siguientes planos de ordenación.

Estudio de detalle Sector S3-“LANDAIDA” de Berango

OR-1.- Parcelas resultantes	E: 1/1000
OR-2,- Alineaciones y rasantes	E: 1/1000
OR-3.- Zonificación. Usos pormenorizados	E: 1/1000

PARCELA	SUP, PROPUESTA		USO	OCUPACIÓN PROPUESTA		EDIFICABILIDAD ASIGNADA					
						edlf comercial	edlf Industrial	edlf total			
P-1/2	4.572,36	m2	privada	643,12	m2	437,08	m2	454,92	m2	892,00	m2
P-3	11.282,39	m2	privada	8.986,53	m2	6.490,05	m2	6.754,95	m2	13245,00	ni2
P-4	7.803,26	m2	privada	4.478,37	m2	3.298,68	m2	3.433,32	m2	6732,00	m2
P-5	1.693,03	m2	privada	679,28	m2	639,94	m2	666,06	m2	1306,00	m2
P-6	10.727,28	m2	privada	6.425,94	m2	6.276,90	m2	6.533,10	m2	12810,00	m2
P-7	5.894,78	m2	privada	4.046,71	m2	2.945,88	m2	3.066,12	m2	6012,00	m2
P-8	6.556,33	m2	privada	6.540,62	m2	4.757,90	rn2	4.952,10	m2	9710,00	m2
SUELO											
PRIVADO	50.529,43	m2		34.000,57	m2	24.846,43	m2	25.860,57	m2	50.707,00	m2
	58.73	%		39,52	%	23,07	%	24,01	%	47,08	%

Las rasantes de la vialidad contenidas en el plano OR-2, así como la transcripción de las cotas de las intersecciones de los viales podrán reajustarse a través de los estudios de detalle sí las diferencias de cotas fueren superiores a 1.5 mtrs y a través del propio proyecto de urbanización si fueran menores, conservando los criterios de trazado definidos en este plan parcial.

El resto de los planos, tanto los de información como los de ordenación tienen un carácter orientativo y explicativo del contenido del Plan Parcial. Tienen también carácter normativo las determinaciones incluidas en el capítulo correspondiente a las "Directrices de Desarrollo y Gestión". Las valoraciones comprendidas en el Estudio Económico Financiero tienen un carácter meramente informativo. Es necesario mencionar que la ordenación pormenorizada de los edificios aun siendo válida es posible dentro de las envolventes proyectadas, plantear otras ordenaciones que materialicen el aprovechamiento, no siendo necesario en tales casos elaborar un estudio de detalle complementario. Se mantendrán invariables los aprovechamientos y usos asignados a cada zona. El tipo de uso, comercial o industrial, se ha establecido con los porcentajes que permiten alcanzar la edificabilidad máxima de este uso, de

Estudio de detalle Sector S3-“LANDAIDA” de Berango

25.000 m2. Por tanto este es parámetro máximo. Es posible su transformación a industrial.

.....

ART. 7º USOS EN LOS SUELOS PRIVADOS.

Plan General de Berango define expresamente las Zonas o suelos con usos privados como ámbitos espaciales, en los que en el suelo urbanizable, los Planes Parciales correspondientes realizarán la definición de las Zonas privadas a través de su ordenación pormenorizada.

Los usos establecidos en este suelo urbanizable, en función del uso predominante asignado, es la siguiente:

Uso de actividades económica en sus dos vertientes

J- Terciario: en sus vertientes de:

- uso de almacén: sección 6a de ja presente Normativa Urbanística.

-uso de oficina: sección 8a de la presente Normativa Urbanística.

-uso de comercio: sección 11a/a presente Normativa Urbanística.

2- Industrial:

-en cualquiera de sus 2 categorías: sección 4ª de la presente Normativa Urbanística.

-Talleres de oficios de la construcción sección 5ª de la presente Normativa Urbanística.

ART. 8º ALINEACIÓN DE LA PARCELA PRIVATIZABLE Y MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Estudio de detalle Sector S3-“LANDAIDA” de Berango

La alineación de la parcela privatizable es la línea que separa la Parcela Privatizable de los Terrenos de Uso y Dominio Público, La alineación máxima de la edificación es la reflejada en el plano OR2 de alineaciones.

ART. 9º RASANTES.

Rasante es el perfil de una vía o espacio público, o la cota establecida en planta baja para una edificación. Se reflejan en el plan OR2

ART. 10º APROVECHAMIENTO DE LA PARCELA PRIVATIZABLE.

Es el aprovechamiento asignado por el Plan Parcial a las Parcelas Edificables resultantes de la Ordenación. Este dato viene expresado en metros cuadrados de techo edificable con un uso concreto establecido.

ART. 11º ZONIFICACION.

La división pormenorizada de Zonas a nivel de todo el ámbito abarcado por el Plan Parcial viene recogida en el plano OR-3 de Ordenación titulado "Zonificación. Usos Pormenorizados"

En la totalidad de la superficie abarcada por este sector se diferencian las Subzonas públicas destinadas a albergar las dotaciones públicas de carácter local constitutivas de los Sistemas locales y las zonas privadas, constituidas por los terrenos que se definen de titularidad privada y en los que se sitúa la edificabilidad urbanística establecido por la Calificación Global, con la asignación pormenorizada a cada una de ellas de la edificabilidad y los usos permitidos.

Las zonas privadas están compuestas por las Parcelas Privatizables de Uso Global Actividades económicas en sus vertientes Industrial productivo y terciario comercial, con la asignación pormenorizada a cada una de ellas de la edificabilidad y los usos permitidos.

.....

Estudio de detalle Sector S3-“LANDAIDA” de Berango

ART. 12° COMPONENTES DE LA PARCELA PRIVATIZABLE DE USO ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Las Parcelas Privatizables de uso industrial y/o Comercial son aquellos espacios destinados a la implantación de las Edificaciones Industriales o comerciales previstas en el presente Plan Parcial. El Plan Parcial delimita 7 Parcelas Privatizables de uso Industrial y comercial de nueva edificación, denominadas Zonas. Cada una de estas Parcelas se compone del Espacio Edificable (bajo y sobre rasante) y del Espacio Libre de Uso Privado. Es decir, se posibilita la ocupación bajo rasante de parking privado.

Cada una de las 7 parcelas delimitadas se constituye como un lote edificable siendo por tanto un elemento o parcela a efectos de lo que se disponga en el Proyecto de Reparcelación. La dimensión de la parcela mínima a efecto de posteriores subdivisiones será de 1.650 m².

ART. 21°. USOS AUTORIZADOS EN LA ZONA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.

Los usos autorizados en la Zona de Equipamiento Privado son los directamente relacionados con el destino previsto en la ley del suelo para los terrenos de equipamiento privado. Dentro de estos usos cabe incluir el aparcamiento, el docente, social, terciario y comercial así como los usos compatibles dotacionales.

ART. 22° USOS AUTORIZADOS EN LOS ESPACIOS EDIFICABLES.

Los usos autorizados en los espacios edificables de las Parcelas Privatizables son en genérico el terciario y el industrial, y en relación al PGOU y de acuerdo a las previsiones de los artículos contenidos en la sección 2o del capítulo V del régimen de usos, establecemos los siguientes:

USOS PERMITIDOS

-Industrial (categorías 1y 2, situación 1, 2, 3, 4, 5 y 9).

- Terciario Uso de Almacén (en todas las categorías)

-Terciario Comercial en plantas bajas (categorías 2 y 3, situación 1, 2, 3, 4, 5 y 9)

Estudio de detalle Sector S3-“LANDAIDA” de Berango

-Terciario Oficinas (categoría 2, en todas las situaciones)

-Garajes colectivos en plantas bajo rasante (categoría 2o b-, situación 6.7y 8).

USOS TOLERADOS

Los compatibles con los anteriores, pero siempre como complementarios del principal de la actividad.

- Uso Vivienda. Categoría A. Guarda.*
- Uso Aparcamiento. Categoría 2.B.*
- Uso talleres de la construcción. Todas las categorías.*
- Uso de comercio en cualquiera de sus categorías.*
- Uso de equipo comunitario.*
- Todo uso permitido por la legislación sectorial.*

USOS PROHIBIDOS El resto.

.....

ART. 23º USOS AUTORIZADOS EN LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

Los usos admisibles en los Espacios libres de Dominio Privado incluidos en las Parcelas Privatizables son los de ajardinamiento y aparcamiento al aire libre, prohibiéndose el asentamiento en ellos de cualquier tipo de edificación auxiliar (salvo las de instalaciones) y actividades industriales al aire.

Se permite bajo rasante el uso de garaje hasta las alineaciones señaladas para la Ocupación sobre rasante, en el plano de Alineaciones y Rasantes.

.....

Estudio de detalle Sector S3-“LANDAIDA” de Berango

ART. 25° APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS PRIVATIZABLES.

El aprovechamiento de cada Parcela Privatizable, y régimen específico para cada una de ellas es el que se expresa en el siguiente cuadro. La distribución comercial Industrial recogida en las parcelas será obligatoria, pudiendo transferirse aprovechamiento entre parcelas mediante un ESTUDIO DE DETALLE, de conformidad con lo señalado al respecto en este Plan parcial.

PARCELA	SUP. PROPUESTA	USO	OCUPACIÓN PROPUESTA	EDIFICABILIDAD ASIGNADA		
				edlf comercial	edlf Industrial	edlf total
P-1/2	4.572,36 m2	privada	643,12 m2	437,08 m2	454,92 m2	892,00 m2
P-3	11.282,39 m2	privada	8.986,53 m2	6.490,05 m2	6.754,95 m2	13245,00 m2
P-4	7.803,26 m2	privada	4.478,37 m2	3.298,68 m2	3.433,32 m2	6732,00 m2
P-5	1.693,03 m2	privada	879,28 m2	639,94 m2	666,06 m2	1306,00 m2
P-6	10.727,28 m2	privada	8.425,94 m2	6.276,90 m2	6.533,10 m2	12810,00 m2
P-7	5.894,78 m2	privada	4.046,71 m2	2.945,88 m2	3.066,12 m2	6012,00 m2
P-8	8.556,33 m2	privada	6.540,62 m2	4.757,90 m2	4.952,10 m2	9710,00 m2
SUELO						
PRIVADO	50.529,43 m2		34.000,57 m2	24.846,43 m2	25.860,57 m2	50.707,00 m2
	58,73 %		39,52 %	23,07 %	24,01 %	47,08 %

ART. 26° CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD.

Se entenderá como aprovechamiento a efectos del cómputo de la Edificabilidad máxima autorizada en cada Parcela Privatizable las superficies construidas en planta baja, y en planta piso superior. Los porches abiertos no son superficie computable urbanísticamente

En plantas bajo rasante (o semisótanos destinados a garajes) no computarán a efectos del aprovechamiento máximo autorizado aquellas superficies que se destinen de forma permanente al uso de garajes, almacenes de una actividad principal comercial en planta baja, trasteros e instalaciones propias de los edificios.

ART. 27° LOTE MÍNIMO EDIFICABLE.

Cada una de las 8 parcelas o zonas privatizables se constituye como un Lote edificable, incluyéndose en el mismo, por consiguiente, los edificios cuyas alineaciones impuestas

Estudio de detalle Sector S3-“LANDAIDA” de Berango

y/o máximas vienen grafiadas en los planos de ordenación. Si el proyecto de reparcelación aconsejase la subdivisión de alguna de las zonas edificables en subzonas, éstas irán dividiéndose por edificios, siendo la dimensión de cada una de las parcelas resultantes, éstas irán subdividiéndose por edificios, siendo la dimensión de la parcela mínima de 1.650 m2.-

Cada una de las parcelas resultantes conservará la edificabilidad asignada en el Plan parcial y la demolición y/o sustitución de edificios irá acompañada de un estudio de detalle.

ART. 28° ENVOLVENTE IMPUESTA O MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la señalada en el plano de alineaciones y rasantes OR2 y tiene el carácter de alineación máxima. La modificación de dicha alineación dentro de la Parcela Privatizable podrá llevarse a cabo mediante un Estudio de Detalle.

ART. 29° ALTURAS.

La altura máxima viene establecida a través de la cota establecida para la "arista de coronación" de cada edificio. Dicha cota máxima se obtendrá a partir de la rasante establecida en planta baja de cada solar y su altura máxima autorizada por las ordenanzas de edificación contenidas en el plan general vigente. En la documentación gráfica se ha señalado una cota de referencia para cada parcela. Esta altura podrá readaptarse en más/menos 1,5 metro en el proyecto de edificación, y a partir de esta cifra mediante un Estudio de Detalle.

ART. 30° ALTURAS PARCIALES DE CADA PLANTA.

Las alturas máximas serán las establecidas en las NNUU del PGOU, en concreto para los usos Industrial y comercial será de 10.50 mtrs según la forma de medir del plan, es decir a la cara inferior del forjado. Se autorizarán mayores alturas motivadas por procesos constructivos o productivos de la actividad.

Esta altura máxima podrá ser sobrepasada, excepcionalmente, por aquellas industrias que justifiquen su necesidad basada en necesidades productivas. En estos casos la

Estudio de detalle Sector S3-“LANDAIDA” de Berango

superficie construida con mayor altura se contabilizará multiplicando dicha superficie por un coeficiente resultante de la división entre la altura realmente construida y la permitida de 10,50 metros con carácter general.

.....

ART.36° ÁMBITO ESPACIAL MÍNIMO PARA SU REDACCIÓN

1. *Se podrán redactar, tramitar y aprobar estudios de detalle con el objeto y las limitaciones establecidas en el artículo 73 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, de acuerdo con los condicionantes y limitaciones establecidos en la presente sección.*

2. *Cuando se trate de reajustar o rectificar las rasantes de los ejes viarios definidos por este plan parcial, el estudio de detalle correspondiente tendrá como ámbito mínimo un eje viario completo y la de los ejes a él transversales. En cualquier circunstancia, se demostrará que no se altera la coherencia de las rasantes de los demás ejes viarios del área, pudiendo alterar las cotas de las rasantes de los ejes viarios en una dimensión no superior a un metro, sin que suponga modificación de este plan.*

La alteración de las rasantes conllevará la nueva definición de las cotas del encuentro de los edificios con las rasantes del dominio público viario y, en su caso, con las superficies libres de edificación de la parcela privada en la que se asienten, debiendo ser reconsiderada la cota de la cornisa y en su caso, de la cumbrera de los edificios afectados por la alteración de la rasante viaria.

3. *Cuando completen o adapten a la ordenación de los volúmenes de la edificación de algunas de las zonas privadas industriales/comerciales el ámbito mínimo del estudio de detalle deberá comprender la totalidad de la parcela privada donde se pretenda llevar a cabo la modificación.*

ART.37°. LIMITACIONES ESTABLECIDAS AL CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA COMPLETAR O ADAPTAR LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

Estudio de detalle Sector S3-“LANDAIDA” de Berango

1. *Los estudios de detalle podrán modificar las alineaciones oficiales de las zonas dotacionales y de las zonas privadas, respetando los condicionantes establecidos en los posteriores apartados de este artículo.*

2. *Los estudios de detalle podrán alterar alineaciones oficiales entre las zonas públicas*

En cualquier caso, la alteración de estas alineaciones no producirá disminución de la superficie del sistema local de espacios libres, ni producirá una disminución de la superficie de las subzonas locales de equipamiento público superior al 10% de la establecida por la ordenación de este plan parcial.

En cualquier caso, la alteración de estas alineaciones no producirá disminución de la superficie del sistema local viario.

3. *El estudio de detalle podrá realizar trasvases de superficies de techo sobre y bajo rasante entre las diversas subzonas establecidas por la ordenación pormenorizada. La modificación de la situación y forma de las edificaciones resultantes no supondrán limitación en cuanto al número de plantas resultantes, pudiendo ser superado el número de plantas establecido en la ordenación pormenorizada de este plan parcial, siempre que se mantenga la cuantía total de la edificabilidad urbanística sobre y bajo rasante.*

4. *En especial, los estudios de detalle podrán redistribuir las edificabilidades situadas en sobre y bajo rasante de las zonas industriales, acomodándola con las parcelas resultantes de las operaciones indicadas en la sección 3a de estas normas urbanísticas.*

5.- *A través del Estudio de Detalle, se podrá realizar trasvases de usos comercial e industrial entre las distintas zonas privadas establecidas por la ordenación pormenorizada, con la limitación de no superar la cuantía de 25.000 m² de uso comercial global establecido actualmente por la normativa del Plan Territorial Sectorial (PTS) vigente de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.”*

3.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 del TR de la Ley del Suelo de 1.976, es objeto específico de este Estudio de Detalle la ordenación de los volúmenes y aprovechamientos edificatorios establecidos en el Plan Parcial, introduciendo las precisiones necesarias respecto a ocupación del suelo y alineaciones máximas y mínimas.

Los Estudios de Detalle tienen por objeto, conforme a lo establecido en el artículo 73.1 de la LSU:

“completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propio es estudios de detalle, cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento”.-

Las determinaciones propias de los estudios detalle encuentran sus límites, además de en una constante doctrina jurisprudencial, en lo dispuesto en el apartado 2 del transcrito artículo 73 de la LSU y, en concreto y, por lo que aquí interesa:

- (Art. 73.2.a).- *“El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas en la ordenación pormenorizada”.*
- (Art. 73.2.b).- *“La ordenación de volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente.....”*
- (Art. 73.2.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”*

Estudio de detalle Sector S3-“LANDAIDA” de Berango

Por su parte, el Plan Parcial, con el sustento legal de lo dispuesto en los artículos 73.1 y 104 de la LSU, transcrito arriba, contiene también previsiones susceptibles de complemento o variación a través de estudios de detalle.

En definitiva, el presente Estudio de Detalle afecta exclusiva y no significativamente a la ordenación pormenorizada de parte de las parcelas privadas definidas en el Plan Parcial; lo hace, además, dentro de los límites previstos por dicho Plan y el artículo 73. de la LSU. Respeta absolutamente la ordenación estructural así como la pormenorizada de los terrenos cedidos a la administración para su destino a vialidad, espacios libres y dotaciones. Por otro lado, las variaciones de la ordenación pormenorizada de las parcelas privadas del ámbito respetan, en esencia, las del propio Plan Parcial, por cuanto que no implican alteración de las edificabilidades establecidas, ni incorporan usos no previstos, limitándose a su redistribución dentro de las mismas

II.- DETERMINACIONES SUSTANTIVAS DEL ED.

Partiendo de dicho marco de referencia, el presente Estudio de Detalle persigue los siguientes objetivos:

1.- Redistribución de edificabilidades comerciales e industriales.

Se redistribuyen las edificabilidades comerciales e industriales atribuidas a las parcelas P1/2, P3, P5, P6, P7 y P8.- Tal redistribución está expresamente prevista y permitida por el artículo 37.5 de la Normativa Urbanística del Plan Parcial, toda vez que se respeta el límite de 25.000 m². de uso comercial.

2.- Redistribución de edificabilidad física entre parcelas

Estudio de detalle Sector S3-“LANDAIDA” de Berango

Se redistribuye la edificabilidad física atribuida a las parcelas P1/2, P3, P5, P6, P7 y P8. Está igualmente prevista en el artículo 37.4 de la Normativa Urbanística del Plan Parcial

3.- Adaptación superficial y de ocupación de las parcelas

Se adapta la superficie de las parcelas P6, P7 y P8 y la superficie máxima de ocupación de las parcelas P1/2, P3, P6, P7 y P8.- Su alcance si limita a las parcelas privadas indicadas y las variaciones son consecuencia de la distribución de edificabilidades establecida en los dos apartados anteriores.- No afecta a ninguno de los terrenos públicos cedidos a través del proyecto de reparcelación, sino a parcelas privadas todos cuyos propietarios suscriben el Estudio de Detalle.- En todo caso, se respeta la ocupación máxima establecida en el Plan Parcial y la superficie conjunta de las parcelas 6, 7 y 8, la cual se redistribuye entre ellas para dar coherencia a la nueva distribución de edificabilidades, lo que tendría su amparo en lo dispuesto en el art. 73.2.c), más arriba transcrito. En puridad, las variaciones de superficie de las tres parcelas no habrían precisado de instrumento urbanístico de tipo alguno, puesto que habría podido conseguirse mediante una operación de agrupación y división. No obstante, parece aconsejable incluirlo en el ED porque, aparte de la garantía derivada del sometimiento del mismo al trámite de información pública, no es sino corolario de la redistribución de edificabilidades y usos que constituye el objeto esencial del mismo.

4.- Alineaciones.

Se redefine la alineación máxima de las parcelas P6, P7 y P8, exclusivamente en la parte en que son colindantes. La variación no afecta a la alineación establecida en el Plan Parcial con respecto al sistema local viario con el colinda la parcela La determinación de alineaciones representa una de las

Estudio de detalle Sector S3-“LANDAIDA” de Berango

operaciones típicas de los estudios de detalle, autorizada, tanto por la Ley como por el Plan Parcial del Sector (art. 37.1 de la Normativa Urbanística).-

5.- Rasante de las parcelas 6, 7 y 8

La nueva delimitación de las parcelas 6, 7 y 8 exige la definición de la cuota de encuentro de la superficie libre de edificación de las mismas con el eje viario al que dan frente.- La determinación de las rasantes es también típica de los estudios de detalle y, en este caso, está expresamente prevista en el artículo 36 de la Normativa Urbanística del Plan Parcial, cuyas condiciones son respetadas en este documento.

6.- División de la parcela 1/2.-

Como se deduce de su propia denominación, (Parcela 01/2), en la primera fase de redacción del Plan Parcial, esta parcela aparecía ya dividida en dos independientes; posiblemente, por previsiones de comercialización, acabó configurada como una sola.- La actual situación del mercado aconseja recuperar la intención primera, configurando dos parcelas independientes con respeto de los condicionantes de parcelación establecidos en el Plan Parcial.- Pues bien, conforme a lo dispuesto en el artículo 12ª de la Normativa urbanística del Plan Parcial, “la dimensión de la parcela mínima a efecto de posteriores subdivisiones será de 1.650 m²”, dimensión que se respetará en las dos parcelas que han de surgir de la división que propone a continuación.

La parcela actual tiene la siguiente descripción según el Registro de la Propiedad:

PARCELA RESULTANTE P 01/2. SUPERFICIE: cuatro mil quinientos setenta y dos metros treinta y seis decímetros cuadrados. DESCRIPCIÓN: Parcela edificable denominada P 01/2, incluida en el Sector Industrial S-TRES

Estudio de detalle Sector S3-“LANDAIDA” de Berango

LANDAIDA GOIKOA destinada al uso global de Actividades Económicas y a los usos pormenorizados autorizados en el artículo 22 de las NNUU del Plan Parcial. LINDEROS. Norte: con límite del sector. Sur: con parcela viaria SGV I, con parcela de sistema local viario P 16 y con parcela P 9. Este: con límite del sector, con parcela P 9. Oeste: con parcela viaria SGV I y parcela de sistema local viario P 16. d. EDIFICABILIDAD: Esta parcela tiene asignada una edificabilidad total sobre rasante de 892 m² construibles, de los cuales 437,08 m² como máximo corresponden al uso Comercial, y 454,92 m² como máximo al uso industrial. La ocupación máxima sobre rasante es de 643,12 m². La edificabilidad máxima bajo rasante no computa y es la resultante de su máxima ocupación. La ocupación máxima bajo rasante resulta ser la comprendida entre las máximas alineaciones. La altura máxima de edificación es de 10,50 metros. CORRESPONDENCIA FÍSICA: La superficie de la presente parcela resultante proviene de la finca inicial 1 y 17. Se forma por división de la finca registral 6919, al folio 159 del libro 122 de Berango, que comprende la totalidad de la Unidad de Ejecución S 3 Landaida Goikoa.

Su división dará lugar a las dos siguientes parcelas:

1.- PARCELA RESULTANTE P.01.- SUPERFICIE: 2.206,88 metros cuadrados. DESCRIPCIÓN: Parcela edificable denominada P 01, incluida en el Sector Industrial S-TRES LANDAIDA GOIKOA destinada al uso global de Actividades Económicas y a los usos pormenorizados autorizados en el artículo 22 de las NNUU del Plan Parcial. LINDEROS. Norte: con límite del sector. Sur: con parcela viaria SGV I y con parcela de sistema local viario P.16. Este: con parcela 02. Oeste: con parcela viaria SGV I y parcela de sistema local viario P 16. . EDIFICABILIDAD: Esta parcela tiene asignada una edificabilidad total sobre rasante de 1.150 m² construibles, de los cuales 150 m². como máximo, corresponden al uso Comercial, y 1.000 m² como máximo al uso industrial. La ocupación máxima sobre rasante es de 610 m². La edificabilidad máxima bajo rasante no computa y es la resultante de su máxima ocupación. La ocupación máxima bajo rasante resulta ser la comprendida entre las máximas

Estudio de detalle Sector S3-“LANDAIDA” de Berango

alineaciones. La altura máxima de edificación es de 10,50 metros. CORRESPONDENCIA FÍSICA: La superficie de la presente parcela resultante proviene de la finca resultante P01/2 del proyecto de reparcelación. Se forma por división de la finca registral 6920 de Berango, al Folio 161. Tomo 2016 Libro 122 Folio 161.

2.- PARCELA RESULTANTE P.02.- SUPERFICIE: 2.365,48 metros cuadrados. DESCRIPCIÓN: Parcela edificable denominada P 02, incluida en el Sector Industrial S-TRES LANDAIDA GOIKOA destinada al uso global de Actividades Económicas y a los usos pormenorizados autorizados en el artículo 22 de las NNUU del Plan Parcial. LINDEROS. Norte: con límite del sector. Sur: con parcela viaria con parcela de sistema local viario P 16 Y Parcela 9. Este: con límite del Sector y parcela 9; Oeste, con parcela P.01. EDIFICABILIDAD: Esta parcela tiene asignada una edificabilidad total sobre rasante de 600 m² construibles, todos ellos destinados a uso Comercial. La ocupación máxima sobre rasante es de 600 m². La edificabilidad máxima bajo rasante no computa y es la resultante de su máxima ocupación. La ocupación máxima bajo rasante resulta ser la comprendida entre las máximas alineaciones. La altura máxima de edificación es de 10,50 metros. CORRESPONDENCIA FÍSICA: La superficie de la presente parcela resultante proviene de la finca resultante P01/2 del proyecto de reparcelación. Se forma por división de la finca registral 6920 de Berango, al Folio 161. Tomo 2016 Libro 122 Folio 161.

La afección real urbanística que gravaba a la finca dividida ha sido distribuida entre las dos resultantes de la revisión en proporción a la edificabilidad global de cada una de ellas.-

7.- Justificación del Ámbito del Estudio de Detalle.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 36 de la Normativa Urbanística del Plan Parcial, el ámbito espacial de este Estudio de

Estudio de detalle Sector S3-“LANDAIDA” de Berango

Detalle queda configurado por la totalidad de las parcelas P1/2, P3, P5, P6, P7 y P8. No sufren alteración alguna el resto de los terrenos de dominio público ni la parcela privada P4.-

8.- Adaptación del Proyecto de Reparcelación.-

La aprobación de este Estudio de Detalle altera la definición de las parcelas adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación incluidas en su ámbito, lo que requerirá la necesaria adaptación de éste.- Tal adaptación podrá realizarse mediante operación jurídica complementaria, prevista en el artículo 113.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, toda vez que las variaciones introducidas mediante el Estudio de Detalle no se oponen al fondo de la reparcelación ni al plan que se ejecuta y cuentan, además, con la conformidad expresa de todos los titulares de las fincas afectadas.-

Por expresa petición de los propietarios de las parcelas afectadas, con la conformidad de las entidades titulares de los créditos, no han sido modificadas las afecciones reales urbanísticas que gravaban a las fincas resultantes de la reparcelación, con excepción, naturalmente, de la parcela P01/2, cuya afección ha sido distribuida proporcionalmente entre las dos resultantes de su división.-

La adaptación de la reparcelación deberá también corregir la discrepancia existente entre el proyecto de reparcelación con respecto a los límites de las parcelas 7 y 8 del Sector y la colindante de la Unidad UE 2 ALCONZA, del Sector ARENE, para lo que será preciso recabar la conformidad del propietario de esta última.-

Teniendo en cuenta el conjunto de operaciones que requiere la adaptación de la reparcelación al planeamiento vigente, incluido este Estudio de Detalle, dichas variaciones serán sometidas al mismo trámite que el de la aprobación de la reparcelación o de los expedientes de normalización de fincas, que son sustancialmente iguales.-

Estudio de detalle Sector S3-“LANDAIDA” de Berango

9.- Cuadros comparativos de la ordenación del PP y el ED.

En los siguientes cuadros quedan definidos los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan Parcial y los resultantes de este Estudio de Detalle. Permiten comprobar que tales variaciones afectan solamente a parcelas privativas, así como que se respetan las edificabilidades físicas y urbanísticas establecidas, para el conjunto, en el Plan Parcial, así como las proporciones establecidas para los usos industrial y comercial.-

PLAN PARCIAL

PARCELA	SUP. PROPUESTA	USO	OCUPACIÓN PROPUESTA	EDIFICABILIDAD ASIGNADA		
				edif. comercial 49%	edif. industrial 51%	edif. total
P-1/2	4.572,36	privada	643,12	437,08	454,92	892,00
P-3	11.282,39	privada	8.986,53	6.490,05	6.754,95	13.245,00
P-4	7.803,26	privada	4.478,37	3.298,68	3.433,32	6.732,00
P-5	1.693,03	privada	879,28	639,94	666,06	1.306,00
P-6	10.727,28	privada	8.425,94	6.276,90	6.533,10	12.810,00
P-7	5.894,78	privada	4.046,71	2.945,88	3.066,12	6.012,00
P-8	8.556,33	privada	6.540,62	4.757,90	4.952,10	9.710,00
S. Privado	50.529,43 58,73%		34.000,57 39,52%	24.846,43 23,07%	25.860,57 24,01%	50.707,00 47,08%

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA	SUP. PROPUESTA	USO	OCUPACIÓN PROPUESTA	EDIFICABILIDAD ASIGNADA		
				edif. comercial 49%	edif. industrial 51%	edif. total
P-1	2.206,88	Privada	610,00	150,00	1.000,00	1.150,00
P-2	2.365,48	privada	600,00	600,00	0,00	600,00
P-3	11.282,39	privada	8.629,65	5.000,00	9.000,00	14.000,00
P-4	7.803,26	privada	4.478,37	3.298,68	3.433,32	6.732,00
P-5	1.693,03	privada	879,28	1.758,56	1.306,00	3.064,56
P-6	8.733,59	privada	7.472,65	6.739,19	3.000,00	9.739,19
P-7	7.815,77	privada	5.000,00	3.300,00	0,00	3.300,00
P-8	8.629,03	privada	6.330,62	4.000,00	8.121,25	12.121,25
S. Privado	50.529,43		34.000,57	24.846,43	25.860,57	50.707,00
Porcentajes	58,73%		39,52%	23,07%	24,01%	47,08%
SUP TOTAL P.P			86.034,02			

Estudio de detalle Sector S3-“LANDAIDA” de Berango

Marzo de 2.017

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jon Patxi Urrutikoetxea García', written in a cursive style.

Jon Patxi Urrutikoetxea García

Arquitecto

Fulgencio Gutiérrez-Solana Sainz de la Maza

Abogado