

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ERMUA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN “IDESA”



DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

MARZO DE 2025

PROMOTOR: MALLABIER 2011 S.L.

ARQUITECTO: GUILLERMO AGUDO PORTELL

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES

2.- ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

4.- PARAMETROS Y FICHA URBANÍSTICA

5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

6.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD – (IMPACTO EN LA HACIENDA LOCAL)

7. JUSTIFICACION SUFICIENCIA DE DOTACIONES

8.- ESTÁNDARES DE DOTACIONES LOCALES. JUSTIFICACIÓN DE LA MAYOR PREVISIÓN DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

9.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

ANEXO.-1. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA.

ANEXO.- 2. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.

ANEXO.- 3. INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA “URA”

ANEXO.- 4. EVALUACIÓN DE IMPACTO DE LINGÜÍSTICO.

ANEXO 5. INVESTIGACIÓN EXPLORATORIA DE LA CALIDAD DEL SUELO DEL SOLAR DE IDESA.

ANEXO.- 6 INFORME DE IMPACTO DE GENERO

1.- ANTECEDENTES

1.1.- Promotor del Expediente.

La empresa que promueve el cambio del Plan general es la titular de la finca:

MALLABIER 2011 SL, C.I.F. B95657599.

Polígono industrial Goitondo Goikoa s/n

48269 Mallabia.

1.2.- Autor de la propuesta.

El técnico redactor del presente documento es Guillermo Agudo Portell, arquitecto colegiado nº CSCAE 308218 en el C.O.A.V.N. de la delegación de Bizkaia, y domicilio en calle Santiago de Compostela 12, 3ª planta, oficina J, 48003 Bilbao.

1.3.- Objeto de la propuesta de la Modificación Puntual.

El objeto de la propuesta de Modificación puntual al P.G.O.U. de Ermua, es la modificación de la calificación de suelo de la parcela donde se localiza la edificación industrial IDESA, Avenida Gipuzkoa nº 15 de Ermua; actualmente con uso Industrial compatible, bajo la ordenanza de aplicación OR 7.

Dado que la edificación industrial se encuentra ya sin actividad en un ámbito de suelo urbano consolidado por edificaciones residenciales, se propone cambiar el actual uso Industrial, (OR7 – Edificación No Residencial) para implantar una actuación residencial más acorde con la ordenación y ámbito de planeamiento general en la que se integra. La Ordenanza de aplicación pasará a ser la OR-2 EDIFICACIÓN CON ALINEACIÓN VIARIA.

La edificación industrial se encuentra situada en el lado norte de la Avenida Gipuzkoa. Se trata de una nave de tres alturas construida mediante una estructura de hormigón armado que ocupa prácticamente la totalidad de la parcela quedando encajada entre el vial de Avda. Gipuzkoa por el sur y la línea de ferrocarril por el lado norte. La empresa Idesa ha venido desarrollando su actividad industrial a lo largo de muchos años en el pabellón, aunque dados los requisitos de superficie y funcionalidad que precisa la empresa para su actividad el pabellón ha perdido gran parte de su funcionalidad, careciendo de las características necesarias para su utilización industrial. Con el transcurso de los años se ha comprobado la inviabilidad para un uso no residencial del solar, estando en una

ubicación completamente integrada en la trama urbana central del edificio, la cual es de carácter netamente residencial.

Por todo ello y para promover la continuidad de la empresa en un nuevo emplazamiento, se pretende la modificación de la ordenanza de aplicación sobre la parcela, pasando su uso de industrial a residencial. Se trata de una modificación acorde con la zona del municipio donde se sitúa, que en la actualidad es prácticamente en su totalidad de uso residencial en altura, según la ordenanza OR 2- Edificación Residencial con alineación viaria.

Se trata de un entorno urbano residencial completamente consolidado ya que la Avenida Gipuzkoa en todo este tramo está flanqueada por edificios residenciales en altura con planta baja comercial y ocho plantas altas. Por lo tanto, la modificación prevista va a permitir la sustitución del edificio industrial obsoleto por una nueva edificación residencial acorde con su entorno.

2.- ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL

2.1.- Situación urbanística de la parcela objeto de la presente propuesta de modificación puntual.

En la actualidad la parcela y edificio de IDESA cuenta con la calificación de EDIFICACIÓN NO RESIDENCIAL, y su clasificación como SUELO URBANO. La ordenanza de edificación y usos es la OR-7. EDIFICACIÓN NO RESIDENCIAL.

2.2.- Parcelario e información catastral.

La parcela objeto de la propuesta de modificación tiene una superficie de **2.463,04 m²**. La edificación industrial actual ocupa una superficie de 1.959,11 m², y cuenta con una superficie total construida de 4.479,22 m²t. La parcela se encuentra atravesada por el río "Ego" que discurre canalizado bajo rasante.

Se adjuntan a continuación las fichas catastrales del inmueble:



Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa
Ondasun higiezinak
Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales
Bienes Inmuebles

Zarbaki Finkoa/ Número Fijo N9820379R	Ekarbaki Elemen/ Elem. Asociados 4	Udalerria/ Municipio (034) ERMUA	Lurraldearen Koloretan/ Localización en Parcelario 034 027 01 003 001 U01UN
Katastroko Erabilera/ Via Pública o Paraje 00008 AV GIPIZKOA		Erabilera/ Uso Constructivo (U) UNICA	Erabilera Erabilera/ Uso Constructivo INDUSTRIAL
Lurraldearen Azalera/ Superficie Parcela 2.463,04 m2	Elem. Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 1.959,11 m2	Isurria/ Naturalekoa URBANA	Partaidetza RD/ Cf. Participación 1964

Katastro-Partzelaren UTM-koordenatuak / Coordenadas UTM de la parcela catastral Eskala/ Escala = 1:700

SRID=25830; MULTIPOLYGON (((540813.45 4781023.03, 540814.68 4781010.62, 540817.45 4781007.16, 540810.88 4780088.67, 540821.46 4780065.64, 540788.18 4780052.57, 540767.58 4781005, 540772.80 4781007.00, 540774.96 4781007.0, 540777.82 4781009.03, 540785.17 4781011.01, 540795.8 4781016.00, 540800.21 4781017.83, 540806.86 4781020.44, 540807.86 4781020.83, 540808.33 4781021.01, 540810.77 4781021.08, 540813.45 4781023.03)))

ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Zarbaki Finkoa/ Número Fijo	Katastro Erabilera/ Via Pública o Paraje	Elem. Azalera Egotzia/ Sup. Imputada Elem.	Erabilera Erabilera/ Uso Constructivo	Part. Koef. Coef. Partic.
N9820380P	00008 AV GIPIZKOA	42,37 m2	INDUSTRIAL	
N9820381A	00008 AV GIPIZKOA	507,86 m2	INDUSTRIAL	
N9820382Y	00008 AV GIPIZKOA	10,77 m2	INDUSTRIAL	
U4120825T	00008 AV GIPIZKOA	1.959,11 m2	INDUSTRIAL	100,00 %

Agiri hau ez da katastro-durtagaita, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezinaren katastroko bulegoetan
 Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orria / Hoja
 1/1
 26/01/2021



Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa
Ondasun higiezinak
Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales
Bienes Inmuebles

Zenbaki Finko/ Número Fijo N9820381A	Alde/Barrio/ Elem. Asociados 4	Udalerria/ Municipio (034) ERMUA	Lurraldearen Kategoria/ Localización en Parcelario 034 027 01 003 001 U02DR
Kalea edo Paraje / Via Pública o Paraje (0008) AV GIPUZKOA		Udalerria/ Municipio (034) ERMUA	Letra / Letra / 018
Estalera/ Escalera (0) UNICA	Solairua/ Pantea (02) SEGUNDA	Aldea/ Mano DR	Abes/ Puerta
Lurraldearen Azalera/ Superficie Parcela 2.463,04 m2	Elem. Azalera Egokia/ Superficie Imputada Elem. 507,86 m2	Uzarea / Naturakoa URBANA	Erakuntza Erabilera/ Uso Constructivo INDUSTRIAL
Lurraldearen Azalera/ Superficie Parcela 2.463,04 m2		Elementuak / CT/Participación	Erakuntza - Birakuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1964

Katastro-Partzelaren UTM-koordenatuak / Coordenadas UTM de la parcela catastral Estala/ Escala = 1:700

SRID=25830; MULTIPOLYGON (((540813.45 4781023.03, 540814.68 4781010.62, 540817.45 4781007.16, 540810.88 4780988.67, 540821.46 4780965.64, 540788.18 4780952.57, 540767.58 4781005, 540772.80 4781007.00, 540774.06 4781007.0, 540777.82 4781009.03, 540785.17 4781011.01, 540795.8 4781016.00, 540800.21 4781017.83, 540806.86 4781020.44, 540807.86 4781020.83, 540808.33 4781021.01, 540810.77 4781021.08, 540813.45 4781023.03)))

ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACION DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Zenbaki Finko/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Via Pública o Paraje	Elem. Azalera Egokia/ Sup. Imputada Elem.	Erakuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part. Koeff. Coef. Partic.
N9820379R	00008 AV GIPUZKOA	1.959,11 m2	INDUSTRIAL	
N9820380P	00008 AV GIPUZKOA	42,37 m2	INDUSTRIAL	
N9820382Y	00008 AV GIPUZKOA	10,77 m2	INDUSTRIAL	
U4120825T	00008 AV GIPUZKOA	1.959,11 m2	INDUSTRIAL	100,00 %

Agitu hau ez da katastro-dokumentu bat, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezinaren katastroko bulegoetan.
 Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orra / Hoja
 1/1
 28/01/2021



Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa
Ondasun higiezinak
Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales
Bienes Inmuebles

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo N9820380P	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados 4	Udalerria/ Municipio (034) ERMUA	Lurraldearen Koloreak/ Localización en Parcelario 034 027 01 003 001 U02CN
Kalea edo ibidea / Vía Pública o Paseo (00008) AV GIPIZKOA		Erakunde/ E. Bizkaia/	Abantzi zbk./ Letra / 015
Erakunde/ Escalera/ Ej. UNICA	Sosilua/ Parke (02) SEGUNDA	Aldoa/ Mara CN	Ara/ Puerta
Lurraldearen Azalera/ Superficie Parcela 2.463,04 m2	Elem. Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem. 42,37 m2	Isiera / Naturaleza URBANA	Erakundearen Erabilera/ Uso Constructivo INDUSTRIAL
Katastro-Partzelaren UTM-koordenatuak / Coordenadas UTM de la parcela catastral		Partzelaren IR/ C/P. Participación	
SRID=25830; MULTIPOLYGON (((540813.45 4781023.03, 540814.68 4781010.62, 540817.45 4781007.16, 540819.88 4780988.67, 540821.46 4780965.64, 540788.18 4780952.57, 540767.58 4781005, 540772.89 4781007.09, 540774.96 4781007.0, 540777.82 4781000.03, 540785.17 4781011.01, 540795.8 4781016.09, 540800.21 4781017.83, 540806.86 4781020.44, 540807.86 4781020.83, 540808.33 4781021.01, 540810.77 4781021.08, 540813.45 4781023.03)))		Erabilera - Sigailuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1964	

ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldoa/ Vía Pública o Paseo	Elem. Azalera Egotzia/ Sup. Imputada Elem.	Erabilera Erabilera/ Uso Constructivo	Part. Koeff. Coef. Partic.
N9820379R	00008 AV GIPIZKOA	1.959,11 m2	INDUSTRIAL	
N9820381A	00008 AV GIPIZKOA	507,86 m2	INDUSTRIAL	
N9820382Y	00008 AV GIPIZKOA	10,77 m2	INDUSTRIAL	
U4120825T	00008 AV GIPIZKOA	1.959,11 m2	INDUSTRIAL	100,00 %

Agitu hau ez da katastro-dokumentu bat, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezinaren katastroko bulegoetan
 Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orrita / Hoja
 1/1
 26/01/2021



Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa
Ondasun higiezinak
Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales
Bienes Inmuebles

Zenbaki Finko/ Número Fijo N9820382Y	Alkarturko Elem/ Elem. Asociados 4	Udalerria/ Municipio (034) ERMUA	Lurrelaren Kotoaketa/ Localización en Parcelario 034 027 01 003 001 U021Z
Kalea edo Paraje / Via Pública o Paraje (0008) AV GIPUZKOA		Erakunde E. Bloke/ R.P. Bloque / Aban. zbk. / 015	Letra / Letra /
Esakiera/ Eskalera (0) UNICA	Solairua/ Pantea (02) SEGUNDA	Aldoa/ Mara IZ	Abea/ Puerta
Lurrelaren Azalera/ Superficie Parcela 2.463,04 m2	Elem. Azalera Egokia/ Superficie Imputada Elem. 16,77 m2	Uziera / Naturaleko URBANA	Erakuntza Erabilera/ Uso Constructivo INDUSTRIAL
Katastro-Partzelaren UTM-koordinatuak / Coordenadas UTM de la parcela catastral		Parabetea RI/ CI Participación	
SRID=25830; MULTIPOLYGON (((540813.45 4781023.03, 540814.68 4781010.62, 540817.45 4781007.16, 540810.88 4780088.67, 540821.46 4780065.64, 540788.18 4780052.57, 540767.58 4781005, 540772.80 4781007.00, 540774.06 4781007.0, 540777.82 4781000.03, 540785.17 4781011.01, 540795.8 4781016.00, 540800.21 4781017.83, 540806.86 4781020.44, 540807.86 4781020.83, 540808.33 4781021.01, 540810.77 4781021.08, 540813.45 4781023.03)))		Erakuntza - Birakuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación 1964	

ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACION DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Zenbaki Finko/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Via Pública o Paraje	Elem. Azalera Egokia/ Sup. Imputada Elem.	Erakuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part. Koef. Coef. Partic.
N9820379R	00008 AV GIPUZKOA	1.959,11 m2	INDUSTRIAL	
N9820380P	00008 AV GIPUZKOA	42,37 m2	INDUSTRIAL	
N9820381A	00008 AV GIPUZKOA	507,86 m2	INDUSTRIAL	
U4120825T	00008 AV GIPUZKOA	1.959,11 m2	INDUSTRIAL	100,00 %

Agitu hau ez da katastro-irratigifia, baina haren datuak egiaztasun egia dafazte higiezin katastroko bulegoetan
 Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

Orria / Hoja
 1/1
 28/01/2021

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Tras conversaciones mantenidas con responsables del área de urbanismo del Ayuntamiento de Ermua, trasladando la situación de la empresa IDESA en cuanto a su no continuidad en el emplazamiento actual, se ha establecido el planteamiento de un cambio de su calificación de uso y ordenanza de edificación, al objeto de viabilizar la continuidad de la empresa.

3.1.- Ordenación estructural vigente como Suelo Urbano Consolidado.

La Modificación Puntual mantiene la clasificación de los terrenos como Suelo Urbano si bien plantea el cambio del uso característico del terreno que paso de "Industria compatible con uso de residencial, Terciario, Aparcamiento (OR7)" a "Residencial Vivienda Colectiva (OR2)", manteniendo por lo demás el resto de los parámetros de la ordenación estructural. este cambio de uso (calificación) implica la necesaria caracterización de los terrenos como **Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la Edificabilidad Ponderada**, de conformidad con lo dispuesto al Artículo 11.3.b)2 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo".

3.2.- Ordenación y calificación pormenorizada.

3.2.1 Estado Actual.

La ordenanza **OR-7 EDIFICACIÓN NO RESIDENCIAL** regula las zonas de edificación no residencial, a establecer en torno a importantes vías urbanas. En estas zonas conviven industrias compatibles con el uso residencial. Su carácter se corresponde a edificación aislada de calidad en parcela independiente conservada por cuenta propia.

- Clasificación y Calificación:
Grado 1 (Industria compatible con uso residencial, establecimiento industrial limpio y/o terciario).

- Condiciones de parcela:
Se considera la parcela actual de 2.463,04 m².
Frente mínimo 20 m.
No se establece fondo mínimo.

- Condiciones de ocupación de parcela:
Retranqueos: 3,50 ml. A linderos laterales y fondo.

Ocupación máxima: 85 %

- Condiciones de la edificación:
Altura oficinas y terciario (B+2) 10ml.
Naves alero/cornisa 6,50 ml, coronación 8,50 ml.

La ocupación del edificio es de 1.959,11 m², y tiene una edificabilidad existente consolidada de 4.479,22 m², distribuidas en planta baja, planta primera y planta segunda, según se desprende de las fichas Catastrales que se adjuntan.

Se aporta como documentación gráfica los **Planos nº 1, nº 2 y nº 3** correspondientes a la Situación, Topográfico y Ocupación de la Edificación Actual.

3.2.2 Estado Modificado.

La presente modificación, referida a la parcela de IDESA en Avda. Gipuzkoa nº 15, establece como nueva ordenanza de edificación y uso la **OR-2 EDIFICACIÓN CON ALINEACIÓN VIARIA** que regula la forma de edificación por medio de la definición de las alineaciones exteriores de ésta, haciéndola coincidir con las alineaciones de los edificios contiguos en la calle, y por la zona posterior con el retranqueo reglamentario al río, no afectando a los retranqueos exigidos para la línea ferroviaria.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza se extiende a edificación entre medianeras de carácter lineal de carácter intensivo (Avda. Gipuzkoa y Bizkaia, Zeharkale, tramo norte de Zubiaurre, etc.).

- **Clasificación y Calificación:**
Grado 2. Edificación perimetral de fondo limitado sin patio de manzana.

- **Condiciones de parcela:**
Parcela mínima de 200 m² y frente de 12,50 ml.
Fondo mínimo de 10 ml y máximo de 25 ml.

- **Condiciones de ocupación de la parcela:**

No se permiten retranqueos en planta baja en relación con la alineación de fachada o con los límites laterales de parcela, excepto en los casos que estas últimas lindan con una zona verde o libre pública o privada.

Las plantas altas o de pisos de atenderán a lo dispuesto en las condiciones de ocupación de parcela.

Los patios abiertos o fachadas se limitan a un máximo del 50% de ésta en cada una de las fachadas sujetas a la alineación obligatoria.

La ocupación de planta baja y plantas altas se define, teniendo en cuenta el encauzamiento del río Ego y una separación de 5,00 ml. Se obtiene una superficie de ocupación del edificio de 876,72 m².

Se aporta como **Plano nº 4** el Estado Modificado, que muestra la parcela Edificable.

- **Condiciones de la edificación:**

Se respeta la tipología de edificio entre medianera con fachada continua a calle y volumetría delimitada por la doble condición de ocupación de parcela y fondo edificable, además de la altura máxima, que para la Av. Gipuzkoa es de PB + 8.

- **Edificabilidad:**

Se determina por los parámetros de ocupación de la parcela (artículo 105, apartado 2 a) y b), las condiciones de la edificación (artículo 106, apartado 2 a) b) y c)) y las condiciones de separación (artículo 106, apartado 4). La superficie de vivienda media deberá ser de 65 m² útiles.

Se obtiene una edificabilidad computable de 830,36 m² de planta baja y 6.975,92 m² de plantas altas (viviendas). La superficie máxima de vuelo vendrá determinada de aplicar el 50% de la superficie que se obtiene de multiplicar el vuelo máximo permitido por la longitud de la fachada de cada una de las plantas (artículo 12).

Los balcones, miradores y terrazas no podrán superar el 5% de la anchura media del tramo de la calle en que se encuentra la parcela. El máximo en todo caso será de 1,25 ml (artículo 106).

- **Condiciones de separación:** Se concreta en la documentación gráfica (Planos nº 4 y nº 5).

- **Otras condiciones:**
 - a) Altura libre mínima de planta baja de 3,50 ml. (máxima de 4 ml.) y de las plantas de piso de 2,60 ml.
 - b) Cuerpos volados para todos los grados. Los balcones, miradores y terrazas no podrán sobrepasar el 5% de la anchura media del tramo de la calle en que se encuentra la parcela. El máximo en todos los casos será de 1,25 ml. Según el artículo 12, la superficie máxima en vuelo vendrá determinada de aplicar el 50% a la superficie que se obtiene de multiplicar el vuelo máximo permitido por la longitud de la fachada de cada una de las plantas, distribuyéndose esta superficie, para cada fachada, de manera libre, quedando las siguientes superficies:
 - 1,25 m x 52 m =65 m²
 - 1,25 m x 53,24 m = 66,55 m²
 - Vuelo máximo= 65 m²+66,55 m² x 0,50 = 65,77 m²/ por planta.
 - c) Edificaciones complementarias: Las nuevas edificaciones no podrán superar los 4 ml. De altura libre en ningún caso. Sólo se admitirán soluciones de cubierta inclinada o dentada con ángulos no superiores a 30 grados y cuya altura máxima por encima de la anterior no supere 1,20 ml. Caso de alcanzar alturas de cumbrera superiores en 0,80 ml. A la superior del forjado de la planta baja del edificio principal, se exigirá un retranqueo mínimo respecto de la fachada posterior de éste de 3 ml.
- No se imponen condiciones de estética referentes a materiales, colores o composiciones específicas, diferentes a las que dimanen de los principios generales del arte y la técnica constructiva.

La modificación planteada requiere adaptar a la nueva ordenación y calificación pormenorizada los siguientes planos del documento del P.G.O.U.:

- POP-2 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Escala 1:5000
- POP-2.5 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA 5/8 Escala 1:1000

3.3. Ejecución de la Ordenación Urbanística

La ejecución de la nueva ordenación urbanística queda sujeta al régimen de ejecución de, **Actuación de Dotación por Incremento de Edificabilidad Ponderada. (Art.137 LSU)**

La sujeción al régimen de actuación de Dotación por Incremento de Edificabilidad Ponderada y la ejecución de la actuación edificatoria conllevará el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, y demás normativa de aplicación.

Serán obligaciones vinculadas a la actuación de dotación.

- a) Formalizar la cesión gratuita al Ayuntamiento los terrenos interiores de la parcela que están destinados a dotaciones públicas.
- b) Completar las obras de urbanización que, de conformidad con la ordenación urbanística que se modifica, resulten necesarias para que el terreno de la parcela adquiera condición de solar.
- c) Ceder al Ayuntamiento de Ermua, los Sistemas Locales definidos completamente urbanizados, así como su sustitución económica en caso de imposibilidad de obtener los mismos.
- d) Abonar al Ayuntamiento de Ermua el 15% del Incremento de la Edificabilidad Urbanística Ponderada de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 27 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- e) Edificar en los plazos previstos y destinar el edificio a los usos previstos por la ordenación urbanística.

Con respecto a las infraestructuras de ETS cercanas, se adjunta plano nº 9 de deslinde de ETS.

4.- PARÁMETROS Y FICHA URBANÍSTICA.

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN “IDESA”

SITUACIÓN:	Avda. Gipuzkoa 15
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano No Consolidado.
CALIFICACIÓN:	Vivienda colectiva. Residencial
CRITERIOS DE ORDENACIÓN:	Edificación con Alineación viaria OR-2

Se delimita una **Actuación de Dotación**, que permite la construcción de una edificación residencial de vivienda colectiva, compuesta por un edificio y tres portales para viviendas libres, tasadas y VPO, compartiendo la planta baja y sótanos para garaje vinculado a cada uno de los usos.

Sobre una parcela edificable de 876,72 m², se define un edificio adosado a la medianera colindante existente, con un perfil edificatorio de PB+8, dejando una separación de 5,00 ml. al encauzamiento del río y 4,00 ml. al límite común de parcelas por el sur, frente al edificio residencial nº 17 de la misma Avda. Gipuzkoa.

El edificio previsto se divide en tres portales destinados a usos residenciales diferenciados: El primero **SZ-VL**, con una ocupación de parcela de 513,45 m² y una edificabilidad en plantas altas de 4.065,47 m²t, destinado a **Vivienda Libre** (32 viv.), el segundo **SZ-VT** con ocupación de parcela de 191,30 m² y una edificabilidad en plantas altas de 1.536,85 m²t destinado a **Vivienda de Régimen Tasado (VPT)** (16 viv.), y en tercer lugar **SZ-VPO**, con una ocupación de parcela de 171,97 m² y una edificabilidad en plantas altas de 1.373,60 m²t destinado a **Vivienda de Protección Social de Régimen General (VPO)** (16 viv.).

Se obtiene en total una superficie de techo residencial de 6.975,92 m² (incluyendo vuelos) y **64 viviendas**. No obstante, el número máximo de viviendas será de 72 unidades.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Superficie de la Actuación de Dotación: 2.463,04 m².
- Las alineaciones de la edificación están grafiadas en el PLANO Nº 5, y son obligatorias a la calle y máximas al resto (espacios libres).
- Superficie de parcela privada: 876,72 m²

SZ- Libre:	513,45 m ²
SZ-Tasada:	191,30 m ²
SZ-VPO:	171,97 m ²
- Tipo de ordenación: Edificación con Alineación viaria OR-2.
- Número de alturas: PB + 8
- Uso predominante: Residencial. SZ-Libre, SZ- Tasada y SZ-VPO.
- Se permite el uso de aparcamiento e instalaciones en planta baja y en bajo rasante.
- Uso permitido en planta baja: los usos permitidos para las edificaciones residenciales de acuerdo con la regulación del Plan, incluido el garaje.
- Uso permitido en plantas altas: Residencial.
- Edificabilidad máxima bajo rasante: No se limita y no computa si se dedica a aparcamiento obligatorio.
- Superficie máxima construida computable en Planta Baja: 830,36 m²t
- Superficie máxima construida computable en Plantas Altas: 6.975,92 m²t
- Edificabilidad computable total sobre rasante: 7.806,28 m²t
- Número máximo de viviendas máximo: 72

(1) La superficie bajo rasante no tiene un máximo de edificabilidad establecida.

(2) Se asigna como valor de referencia esta superficie en m2 (469,54) de Sistemas Generales de Espacios Libres SG EELL en suelo urbano a efectos de su obtención o compensación económica de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 105.3 de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

Dado que se trata de un ámbito de gestión, pequeño, pero con mucha edificabilidad, presenta una imposibilidad de cumplimiento de la totalidad de los estándares de sistemas generales de espacios libres previstos, por lo que se sugiere que la monetización de los mismos se realice para la adquisición de suelos en el ámbito "Mantxibar-Oterre".

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN "IDESA"			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Superficie total ámbito (m2)	2.463,04		
Edificabilidad total sobre rasante (m2)	7.806,28		
Edificabilidad total bajo rasante (m2) (1)			
SSGG totales dentro del ámbito (m2)	925,64		
Superficie ámbito sin SSGG (m2)	1.537,40		
SSGG externos al ámbito (2)	469,54		

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN "IDESA"			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
Calificación pormenorizada	Residencial	Densidad (viv./Ha)	292
		Nº máx viviendas (viv.)	72
	%	(m2)	(viv)
Edificabilidad residencial existente			
Uso residencial existente a consolidar			
Uso residencial existente disconforme			
Uso residencial		6.975,92	
* Vivienda de Protección Social (R.Gen)	20,00%	1.373,60	
* Vivienda Tasada	20,00%	1.536,85	
* Vivienda Libre	60,00%	4.065,47	
Usos lucrativos compatibles autorizados		830,36	
* Garaje en Planta Baja / Terciario		830,36	

SISTEMAS LOCALES	(m2)		Unidad
SL Viario	708,45	Aparcamiento parcela privada	
SL Espacios Libres	932,37	Aparcamiento parcela pública	
Otras dotaciones públicas locales		Arbolado	
SL Equipamiento privado			
SSLL totales dentro del ámbito	660,68		
SSLL totales monetizados	69,27		

(1) Acorde al Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos, artículo 7, apartado 3) se prevé la monetización de estas dotaciones (69,27 m2) por imposibilidad de ubicación dentro del propio ámbito.

5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

La viabilidad económica de la actuación puede entenderse como la capacidad del suelo inicial (VRSo) de financiar la carga de urbanización en correspondencia con el aprovechamiento lucrativo atribuido por el Planeamiento, manteniendo unos márgenes de rentabilidad de la promoción inmobiliaria coherentes con el mercado. Utilizaremos para ello el sistema de cálculo de Valor de Suelo establecido por el R.D.1492/201, de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Con este método de valoración podemos comprobar si el impacto económico de la urbanización puede ser soportado(financiado) por el suelo inicial, dado su valor estimado de venta y manteniendo un margen de beneficio-promotor razonable. Para llevar a cabo el estudio, partimos del valor de suelo urbanizado **al que descontaremos los gastos de urbanización estimados, obteniendo así el Valor de Suelo Inicial, y por tanto la comprobación de la rentabilidad de la actuación.**

5.1.- Método de estimación para el suelo urbano no edificado.

El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

- **VS** = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
- **E_i** = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo
- **VRS_i** = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

- **VRS** = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
- **Vv** = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
- **K** = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de Promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.
- Dicho coeficiente **K**, que tendrá con carácter general un valor de **1,40**, podrá ser reducido hasta un **1,20** en caso de ámbitos en los que exista Vivienda Protegida, así como usos terciarios o industriales.
- **Vc** = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, al Valor Residual del Suelo así obtenido (VRS) se descontarán las cargas de urbanización y otros costes asociados que resulten necesarios para que el terreno alcance la condición de solar.

5.2.- Aplicación del método a la actuación de dotación "IDESA"

5.2.1.- Valor de Suelo Urbanizado

Toda vez que nos encontramos ante una actuación de “dotación”, en un suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, se procederá a la valoración tanto en situación actual (industrial) como modificada (residencial). De esta forma, además de poder verificar la rentabilidad necesaria de la actuación, conoceremos el incremento de valor (edificabilidad urbanística ponderada) a los efectos de cuantificar el importe económico que corresponde al Ayuntamiento por la cesión obligatoria del 15%; todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 27 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

La **Tabla 1** muestra la superficie edificable en los diferentes usos pormenorizados que se prevén en el planeamiento modificado, así como el industrial existente en el ámbito, obteniendo así los valores en venta que son divididos por el coeficiente K en función del beneficio exigible por el mercado a cada uno de los usos. La **Tabla 2** muestra el coste de construcción referidos a los metros edificables de cada uso

TABLA 1.- VALOR EN VENTA (Vv)

CALCULO DE PRECIO DE VENTA (usos sobre rasante):					
USO	S. CONSTR.	Venta €/m2c	Venta Vv	COEFICIENTE K	Vv/K
Viviendas libres	4065,47m2	2.375,00 €	9.655.491,25 €	1,400	6.896.779,46 €
Viviendas tasadas	1536,85m2	1.800,08 €	2.766.445,26 €	1,300	2.128.034,82 €
Viviendas VPO	1373,60m2	1.581,11 €	2.171.816,13 €	1,250	1.737.452,90 €
Garajes sobre rasante VPT	90,00m2	519,95 €	46.795,64 €	1,300	35.996,65 €
Garajes sobre rasante VPO	90,00m2	651,07 €	58.596,37 €	1,250	46.877,10 €
Garajes sobre rasante libres	300,00m2	500,00 €	150.000,00 €	1,400	107.142,86 €
Trasteros sobre rasante	350,36m2	500,00 €	175.180,00 €	1,400	125.128,57 €
TOTAL S/R	7806,28		15.024.324,66 €		11.077.412,36 €
INDUSTRIAL	4479,22	900,00 €	4.031.298,00 €	1,300	3.100.998,46 €

TABLA 2.- COSTES DE CONSTRUCCIÓN (Vc)

USO	S. CONSTR.	P.E.M. €/m2c	P.E.M.	BC+GG+IMP	VC
Viviendas libres	4065,47	1.260,00 €	5.122.492,20 €	1.024.498,44 €	6.146.990,64 €
Viviendas tasadas	1536,85	1.050,00 €	1.613.692,50 €	322.738,50 €	1.936.431,00 €
Viviendas VPO	1373,60	1.000,00 €	1.373.600,00 €	274.720,00 €	1.648.320,00 €
Garajes sobre rasante VPT	90,00	350,00 €	31.500,00 €	6.300,00 €	37.800,00 €
Garajes sobre rasante VPO	90,00	350,00 €	31.500,00 €	6.300,00 €	37.800,00 €
Garajes sobre rasante libres	300,00	350,00 €	105.000,00 €	21.000,00 €	126.000,00 €
Trasteros sobre rasante	350,36	350,00 €	122.626,00 €	24.525,20 €	147.151,20 €
Sótano	1.055,00 €	500,00 €	527.500,00 €	105.500,00 €	633.000,00 €
TOTAL S/R + Sótano	8861,28 m²		8.927.910,70 €	1.785.582,14 €	10.713.492,84 €
INDUSTRIAL	4479,22 m²	400,00 €	1.791.688,00 €	567.606,76 €	2.359.294,76 €

La siguiente **Tabla 3**, muestra el resumen de la aplicación del método residual a los usos actuales (industrial) y a los previstos por la modificación del planeamiento (residenciales).

El valor de suelo urbanizado en situación actual asciende a 741.703,70 € y considerando el cambio de uso que promueve la modificación alcanza la cifra de **1.069.598,69 €**, lo que llevado a m2 de suelo, considerando una superficie de la actuación de Dotación de 2.463,04 m2, arroja la cifra de **469,54 €/m2**

TABLA 3.- VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VRS)

USO	Venta Vv	COEFICIENTE K	Vv/K	VC	VRS
Viviendas libres	9.655.491,25 €	1,4	6.896.779,46 €	6.146.990,64 €	749.788,82
Viviendas tasadas	2.766.445,26 €	1,3	2.128.034,82 €	1.936.431,00 €	191.603,82
Viviendas VPO	2.171.816,13 €	1,3	1.737.452,90 €	1.648.320,00 €	89.132,90
Garajes VPT (16ud)	390.912,00 €	1,3	300.701,54 €	37.800,00 €	262.901,54
Garajes VPO (16ud)	243.073,15 €	1,3	194.458,52 €	37.800,00 €	156.658,52
Garajes libres (40ud)	480.000,00 €	1,4	342.857,14 €	126.000,00 €	216.857,14
Trasteros	255.930,00 €	1,4	182.807,14 €	147.151,20 €	35.655,94
Sótano				633.000,00 €	- 633.000,00
TOTALES	15.963.667,80 €		11.783.091,53 €	10.713.492,84 €	1.069.598,69
INDUSTRIAL	4.031.298,00 €	1,3	3.100.998,46 €	2.359.294,76 €	741.703,70
INCREMENTO DE VALOR					327.894,99
15% CESIÓN AYUNTAMIENTO					49.184,25

Se puede observar que el suelo, entendido como Edificabilidad Urbanística Ponderada experimenta un incremento de valor de 327.894,99 €, siendo el importe económico de la cesión del 15% correspondiente al Ayuntamiento, la cantidad de **CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO EUROS Y VEINTICINCO CÉNTIMOS (49.184,25 €)**.

5.2.2.- Valor de Suelo sin Urbanizar.

Para obtener el Valor de Suelo sin Urbanizar, se detrae del Valor de Suelo Urbanizado (**1.069.598,69 €**) la totalidad de los gastos de urbanización e implantación. Se han considerado los siguientes:

- Derribos de la Edificación Industrial Existente: 250.000 €
- Urbanización de Sistemas Locales: 185.000 €
- Actuaciones de Descontaminación 190.000 €

TOTAL 625.000 €

Por tanto, el Valor del Suelo sin Urbanizar (VRS₀), asciende a la cantidad de:

CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS Y SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (444.598,69 € €)

5.2.3.- CONCLUSIÓN: (VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN)

El valor positivo de suelo, arroja un valor del metro cuadrado, acorde a mercado (444.598,69 € / 2.463,04 m²) de **180,51 €/m²** y acredita la suficiencia del suelo aportado, para financiar la actuación residencial, con lo que queda acreditada la viabilidad económica de la nueva propuesta de ordenación que se implementa en la modificación puntual.

6.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD – (IMPACTO EN LA HACIENDA LOCAL)

A continuación, se analiza para un periodo de 25 años el impacto en cuanto por diferencia de ingresos y gastos que produce la Modificación Puntual del PGOU, considerando el gasto que se va a producir derivado del mantenimiento de las dotaciones locales.

6.1.- Gastos de mantenimiento de las dotaciones.

6.1.1 -Mantenimiento de zonas verdes (932,37 m2)

A) COSTE DE MANTENIMIENTO CÉSPED

- Limpieza -1,348 €/m2 año 0,42€/m2 año
- Limpieza red de drenaje -0,076 €/m2 año
- Riego -0,032 €/m2 año
- Abonado -0,05 €/ m2 año
- Siega de césped 0,67 €/m2 año
- Tratamientos fitosanitarios-0,10 €/m2 año
- Total coste unitario- 1,348 €/m2 año

Superficie césped: 932,37 m2

Total mantenimiento anual césped: 559,42 €

Total mantenimiento 25 años césped: **13.985,50€**

B) MANTENIMIENTO ARBOLADO

- Número de árboles: 72
- Coste anual mantenimiento por árbol: 25€

Total coste anual mantenimiento árboles: 1.800€

Total mantenimiento árboles 25 años: **45.000€**

6.1.2.- Mantenimiento zonas pavimentadas (708,45 m2)

- Maquinaria limpieza -195,44 €/año
- Gastos personal -3.068 €/año
- Gastos ordinarios -581 €/año

Total coste anual de mantenimiento- 3.844,44 €/año

Total mantenimiento zonas pavimentadas 25 años: **96.111,00 €**

TOTAL GASTOS MANTENIMIENTO A 25 AÑOS DE LAS DOTACIONES LOCALES:

CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL EUROS Y CINCUENTA CÉNTIMOS
(155.096,50 €)

6.2.- Ingresos derivados de la actuación urbanística.

6.2.1.- Licencia de obras.

- 5% s/EM Libres = 5% s/5.877.618€ = 279.253,06€
- 2,5% s/EM Tasadas y VPO = 2,5% s/EM =81.650,16€

Total ingresos por licencia de obras a 25 años: **360.903,22€**

6.2.2.- Impuesto de bienes inmuebles (ibi)

- Tipo gravamen -0,2965%
- Valor catastral medio vivienda(baseimponible) -150.000€
- IBI por vivienda - 444,75 €/año
- Numero de viviendas -64

Ingresos anuales por IBI 64 viviendas -28.464 €/año

Total ingresos por IBI a 25 años **-711.600 €**

6.2.3.- Impuesto de circulación de vehiculos

- 77 parcelas de garaje
- 50 € vehiculo/año

Total Ingresos por impuesto circulación 77 vehículos : 3.850 €/año

Total ingresos por impuesto circulación vehículos 25 años: **96.250€**

6.2.4.- Cesión del 15% del incremento de aprovechamiento

- Se compensa económicamente : **49.184,25 €**

TOTAL INGRESOS DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN A 25 AÑOS:

UN MILLÓN DOSCIENTOS DIECISIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS Y CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS (1.217.937,47 €).

6.3.- CONCLUSIÓN.

La elevada cifra de ingresos respecto de los gastos, estimados ambos a un periodo de 25 permite afirmar la suficiencia y sostenibilidad de la actuación urbanística propuesta, con un **impacto POSITIVO en la HACIENDA LOCAL.**

7. JUSTIFICACION SUFICIENCIA DE DOTACIONES

En el presente apartado se analiza la suficiencia de dotaciones públicas previstas en el Planeamiento Estructural y Pormenorizado para poder dar servicio suficiente a la nueva demanda resultante del incremento poblacional derivado de la actuación residencial que propone la Modificación del Planeamiento.

7.1.- Sistemas de Dotaciones

7.1.1. EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

-0 a 2 AÑOS- 25 plazas vacantes en el año 2015, que teniendo en cuenta el descenso de natalidad desde entonces a día de hoy, han aumentado con total seguridad-Dotación Suficiente.

-Educación Infantil-Vacante un 5% de las plazas en el año 2015, porcentaje que habrá aumentado a causa del descenso de natalidad. Dotación Suficiente

-Educación Primaria- Vacante un 15% de las plazas en el año 2015, porcentaje que habrá aumentado a causa del descenso de natalidad. Dotación Suficiente

-Educación secundaria- Vacante un 15% de las plazas en el año 2015, porcentaje que habrá aumentado a causa del descenso de natalidad. Dotación Suficiente

7.1.2 EQUIPAMIENTO SANITARIO

-La capacidad del centro de día se estima para 20.000 pacientes por lo que teniendo en cuenta la población de Ermua a día de hoy, (15.559 h), más el aumento de población, (256 h) como consecuencia de la Modificación Puntual se comprueba que la Dotación es Suficiente

7.1.3. EQUIPAMIENTO CULTURAL Y ASISTENCIAL

-Ratios muy por encima de los estándares necesarios, según PGOU, por lo que la Suficiencia de la Dotación se mantiene.

7.1.4. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

-Dotación Suficiente y más teniendo en cuenta la ampliación y desarrollo de Betondo llevada a cabo estos últimos años.

7.1.5. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

- Edificabilidad urbanística PGOU- 66.671 m²
- Nueva edificabilidad Mod.Puntual-66.671+7.806=74.477 m²
- Habitantes (año2023)-15.599 h
- Nuevos habitantes Mod. Puntual-15.599+256 =15.855 hab.
- Nuevo número habitantes modificación- 18.603+256 =18.939 hab.
- ZZVV y EELL PGOU- 338.987 m²
- ZZVV y EELL Mod.PGOU- 338.987 m² + 1.586,32 m² = 340.573,32 m²

El nuevo estándar EE LL y ZZ VV - (m²/hab) -18m²/hab, resulta superior al exigido por la normativa de aplicación lo que demuestra la Suficiencia de Dotaciones de Espacios Libres y Zonas Verdes.

7.1.6. SISTEMAS GENERALES.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 78 y 105 de la Ley/2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en consonancia con el artículo 5 del Decreto 123/2012, de 3 de Julio, de Estándares Urbanísticos, toda modificación de los planes que incremente la edificabilidad urbanística para el uso de vivienda, requerirá mayor superficie de terrenos destinados a dotaciones públicas de zonas verdes y espacios libre en la siguiente proporción: 5m²(s) por cada habitante, estableciendo la correlación de un habitante por cada 25 m² de superficie construida destinada al uso de vivienda.

Podrán establecerse usos como los de áreas ajardinadas, de juegos infantiles, de deportes al aire libre, zonas verdes especiales como huertas colectivas, viveros, parques lineales y otros espacios asimilables de uso y/o servicio público. La modificación puntual propone un incremento de edificabilidad del uso residencial de 6.975,92m²(t) por lo tanto, sería necesaria una dotación de zonas verdes y espacios libres que se refleja en el cuadro del punto 8 de este documento, esto es 1.395,18 m².

Las características del ámbito impiden el cumplimiento de la totalidad de los estándares exigidos por la normativa de aplicación, habiéndose delimitado únicamente 925,64 m², lo que supone un déficit de 469,54 m². Ante la imposibilidad física de materializar las dotaciones exigidas en el propio ámbito, la normativa vigente (Artículo 18 del Real decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y artículos 5 y 7 del Decreto 123/2012, de Estándares Urbanísticos) permite sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, mediante la monetización. Este importe, que será ingresado en la cuenta de patrimonio municipal de suelo, se ha establecido en la cantidad de **84.756,50 €**, tal y como consta en el cuadro del apartado 8 de este documento.

7.1.7. SISTEMAS LOCALES.

La ordenación propuesta, determina, para el ámbito, los espacios libres y parques urbanos de la red de sistemas locales exigibles en una superficie de 729,95 m². Las características del ámbito impiden el cumplimiento de la totalidad de los estándares exigidos por la normativa de aplicación, presentando un déficit de 69,27 m².

Ante la imposibilidad física de materializar la totalidad de las dotaciones locales exigidas en el propio ámbito, la normativa vigente (Artículo 18 del Real decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y artículos 5 y 7 del Decreto 123/2012, de Estándares Urbanísticos) permite sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, mediante la monetización.

El texto de la modificación puntual contempla la monetización del déficit dotacional de 69,27 m² conforme a lo indicado en el párrafo anterior. Según lo establecido en el artículo 5.5 del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos, este importe, que será ingresado en la cuenta de patrimonio municipal de suelo, se ha establecido en la cantidad de **30.081,16 €**, tal y como consta en el cuadro del apartado 8 de este documento.

7.1.8. PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

Dado que la configuración del ámbito no permite adjudicar a la Administración un solar o parcela edificable en pleno dominio, se propone la monetización de la edificabilidad urbanística correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad de las plusvalías generadas por la acción urbanística.

En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior.

Los ingresos obtenidos quedarán adscritos al patrimonio público del suelo. Este importe, se ha establecido en la cantidad de **49.184,25 €**, tal y como consta en el apartado 5 de este documento correspondiente al “Estudio Económico Financiero”.

7.2.- CONCLUSIÓN.

Se puede considerar que el sistema de DOTACIONES, equipamientos locales y sistemas generales previstos en el PGOU y en la modificación que se pretende para el ámbito concreto, dan cobertura y **SERVICIO SUFICIENTE A LAS NECESIDADES** del nuevo desarrollo residencial.

8.- ESTÁNDARES DE DOTACIONES LOCALES y JUSTIFICACIÓN DE LA MAYOR PREVISIÓN DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

El siguiente cuadro muestra la previsión de implantación de Dotaciones Locales y Sistemas Generales, dentro y fuera de la Actuación de Dotación, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 78 y 105 de la Ley 2/2006 de 30 de junio. de Suelo y Urbanismo.

SISTEMAS LOCALES			
(ART.6.3 DECRETO 123/2012 DE 23 DE JULIO DE ESTANDARES)			
5m2/25m2 (20%) SOBRE EL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD			
		INCREMENTO RESIDENCIAL	
20% INCREMENTO EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL		2.496,70	499,34
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES 15% (SUP. PARCELA - SUP. PARA SS.GG)			230,61
TOTAL SISTEMAS LOCALES REQUERIDOS			729,95
CESIONES ACREDITADAS SEGÚN PLANO 07 MOD P.G.O.U.			660,68
RESTO A MONETIZAR =		PRECIO M2 SUELO URBANIZADO	69,27
Monetizado URBANIZADO		434,26 €	30.081,16 €
SISTEMAS GENERALES			
(ART.78.1 Y 78.2 LEY 272006 DE SUELO DEL PAIS VASCO)			
ART 78.1 5 m2/habitante			
ART 78.2 1 hab/25 m2c Vivienda			
5M / 25 M2T DE USO RESIDENCIAL			1.395,18
TOTAL SISTEMAS LOCALES REQUERIDOS			1.395,18
CESIONES ACREDITADAS SEGÚN PLANO 07 MOD P.G.O.U.			925,64 m²
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES Y VIARIO PEATONAL			323,60 m ²
SISTEMA GENERAL ZONAS VERDES			602,04 m ²
RESTO A MONETIZAR		PRECIO M2 SUELO SIN URBANIZAR	469,54
Monetizado SIN URBANIZAR		180,51 €	84.756,50 €

En lo que se refiere a las DOTACIONES LOCALES, se prevé la cesión de 660,68 m2 dentro del ámbito, lo que supone un déficit de **69,27 m2**, respecto de las 729,95 m2 exigidos. Este déficit deberá ser objeto de monetización de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.3 del Decreto 123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos, habiendo quedado cuantificado en la cantidad de **TREINTA MIL OCHENTA Y UN EUROS Y DIECISÉIS CÉNTIMOS DE EURO (30.081,16 €)**.

Y en lo que respecta a los SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES, se materializan un total de 925,64 m2 en el ámbito. Se produce por tanto un déficit de **469,54 m2**. Se fija su monetización de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.4 del Decreto 123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos en la cantidad de **OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS Y CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO (84.756,50 €)**, al objeto de su ingreso en la cuenta de patrimonio municipal de suelo para la obtención de los terrenos destinados a Sistema General de Espacios Libres del ambito "Mantxibar-Oterre".

Ermua, marzo de 2025

Guillermo Agudo Portell.

Arquitecto Colegiado 2297 del C.O.A.V.N.



ARQUITECTO:
GUILLERMO AGUDO PORTELL

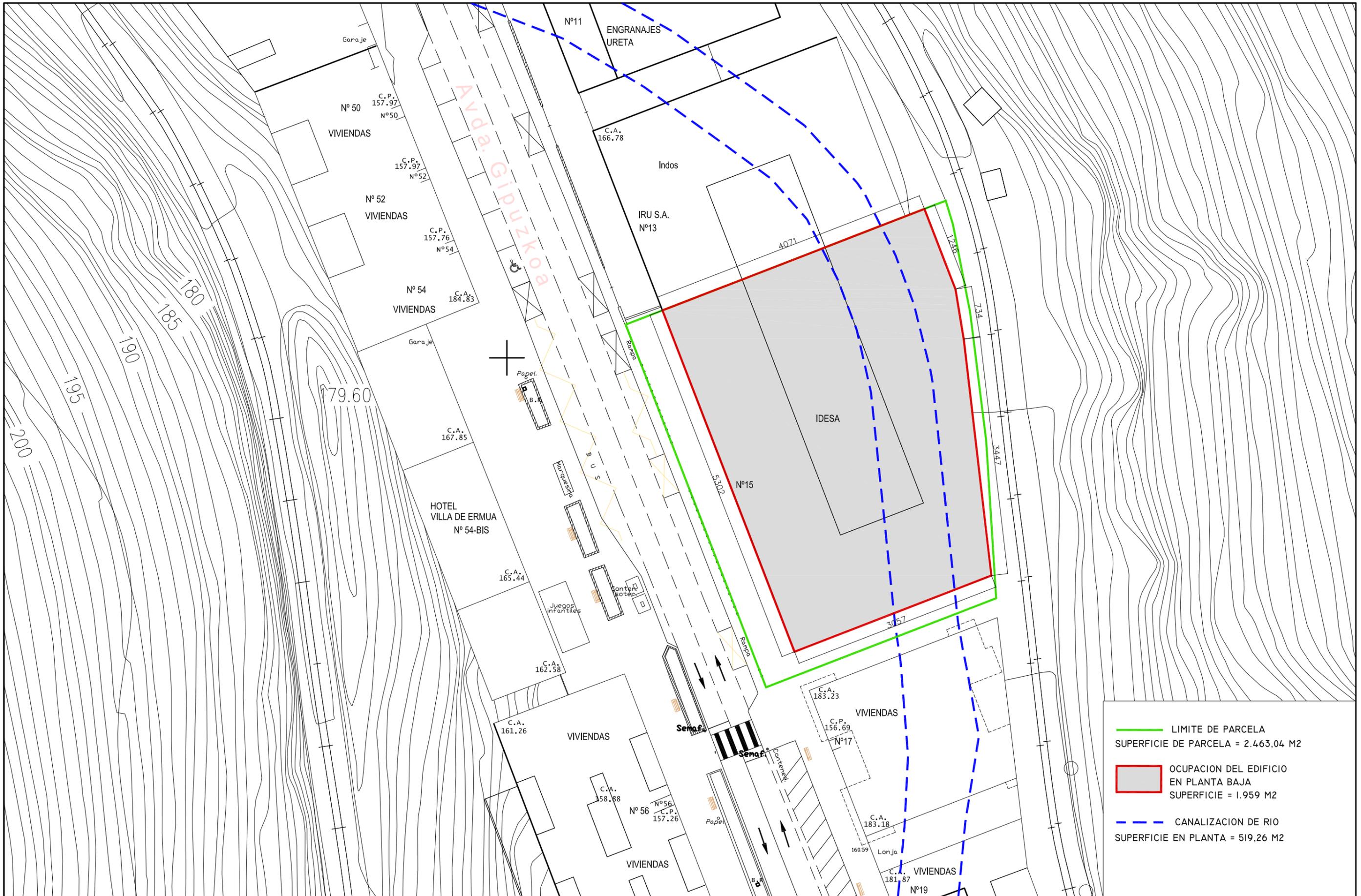
MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ERMUA
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA
AVENIDA GIPUZKOA, Nº 15. ERMUA

PROMOTOR :
MALLABIER 2011 S.L.

REF : 210IMP01
FECHA : MARZO 2.025

PLANO DE SITUACION

ESCALA
1:1000 **01**



— LIMITE DE PARCELA
 SUPERFICIE DE PARCELA = 2.463,04 M2

OCUPACION DEL EDIFICIO EN PLANTA BAJA
 SUPERFICIE = 1.959 M2

- - - CANALIZACION DE RIO
 SUPERFICIE EN PLANTA = 519,26 M2

ARQUITECTO:
GUILLERMO AGUDO PORTELL

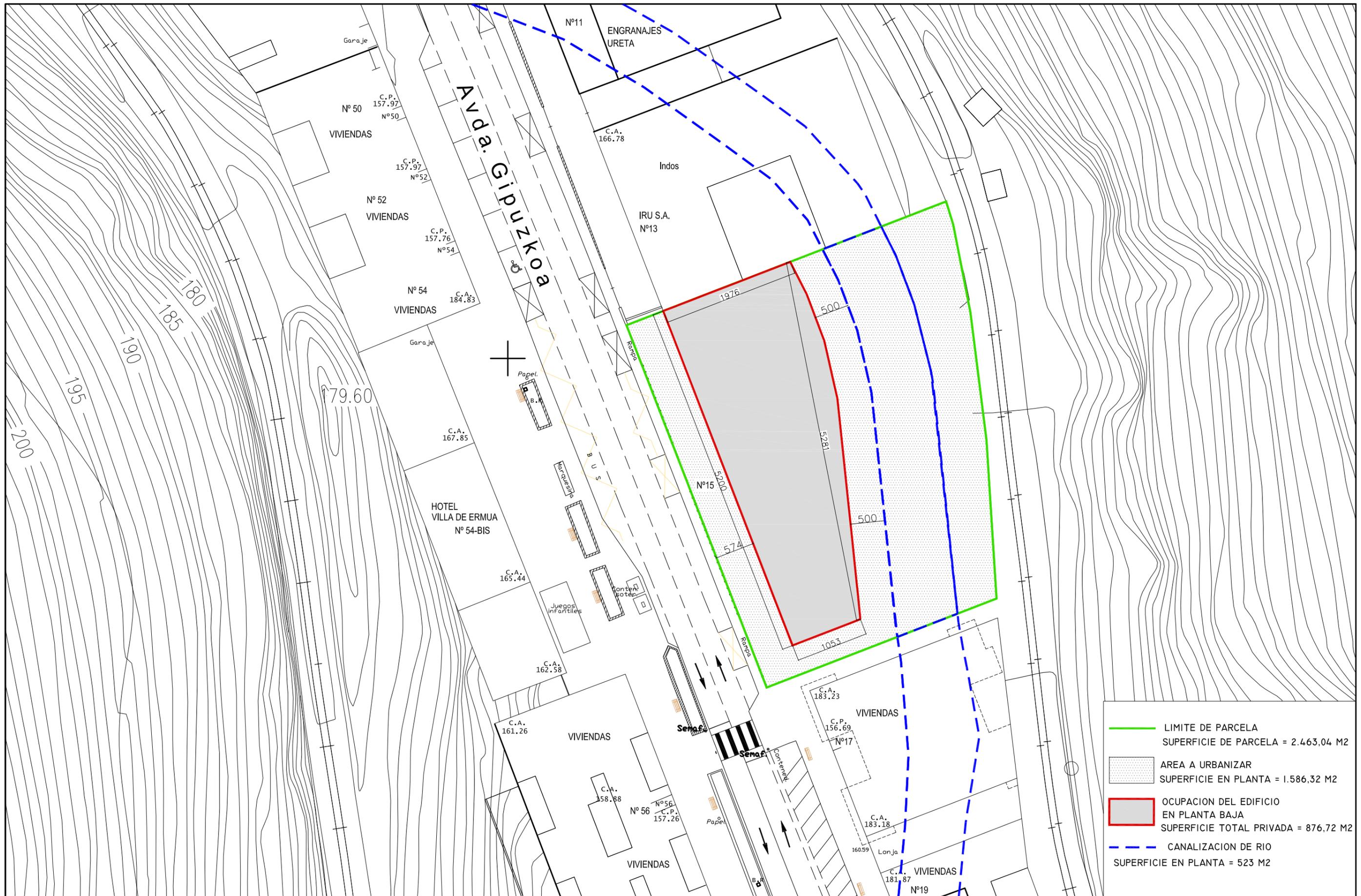
MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ERMUA
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA
AVENIDA GIPUZKOA, Nº 15. ERMUA

PROMOTOR :
MALLABIER 2011 S.L.

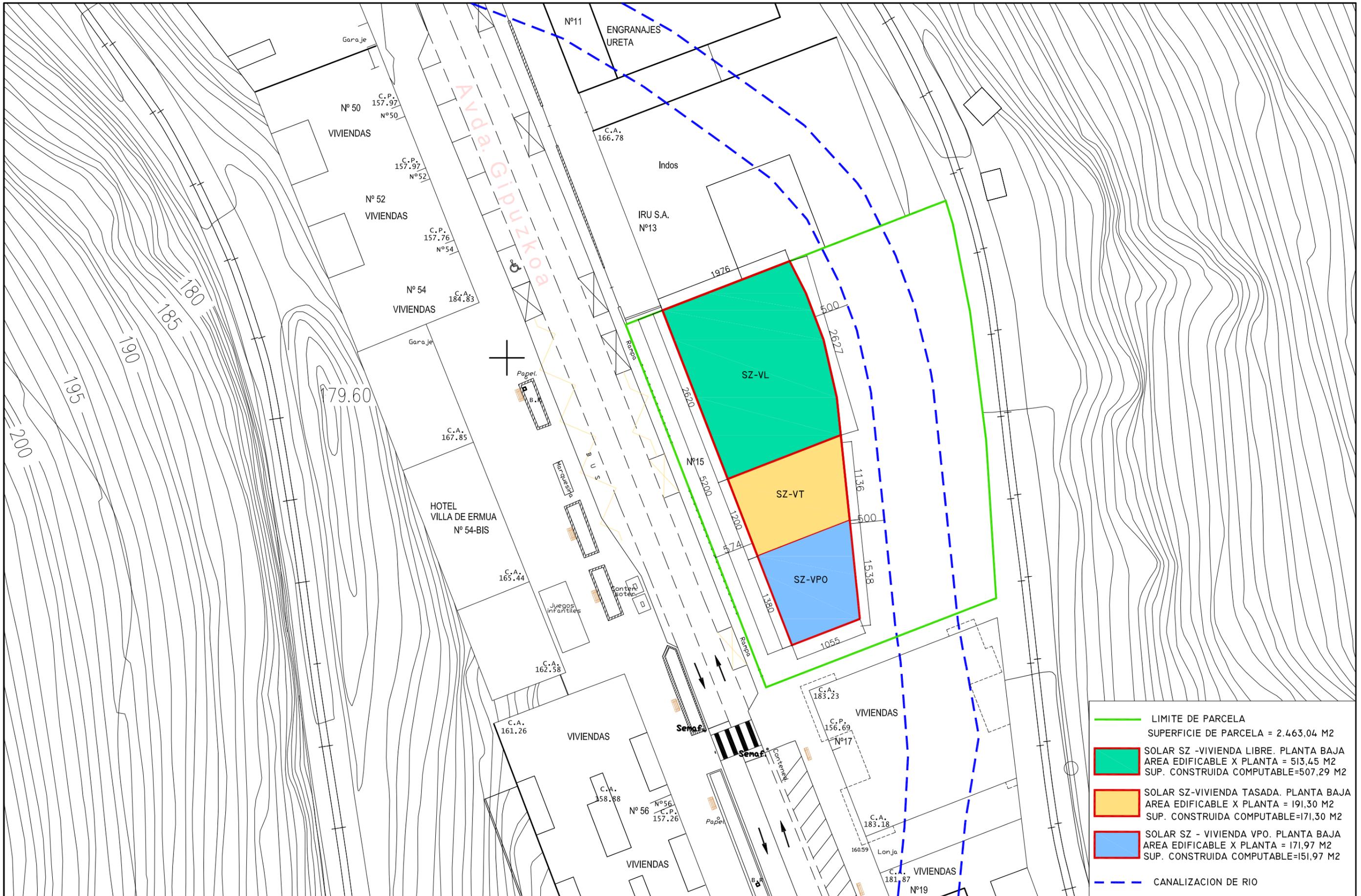
REF : 210IMP03
FECHA : MARZO 2.025

ESTADO ACTUAL
DELIMITACION DE LA PARCELA

ESCALA
1:500 **03**



	LIMITE DE PARCELA SUPERFICIE DE PARCELA = 2.463,04 M2
	AREA A URBANIZAR SUPERFICIE EN PLANTA = 1.586,32 M2
	OCUPACION DEL EDIFICIO EN PLANTA BAJA SUPERFICIE TOTAL PRIVADA = 876,72 M2
	CANALIZACION DE RIO SUPERFICIE EN PLANTA = 523 M2



ARQUITECTO:
 GUILLERMO AGUDO PORTELL

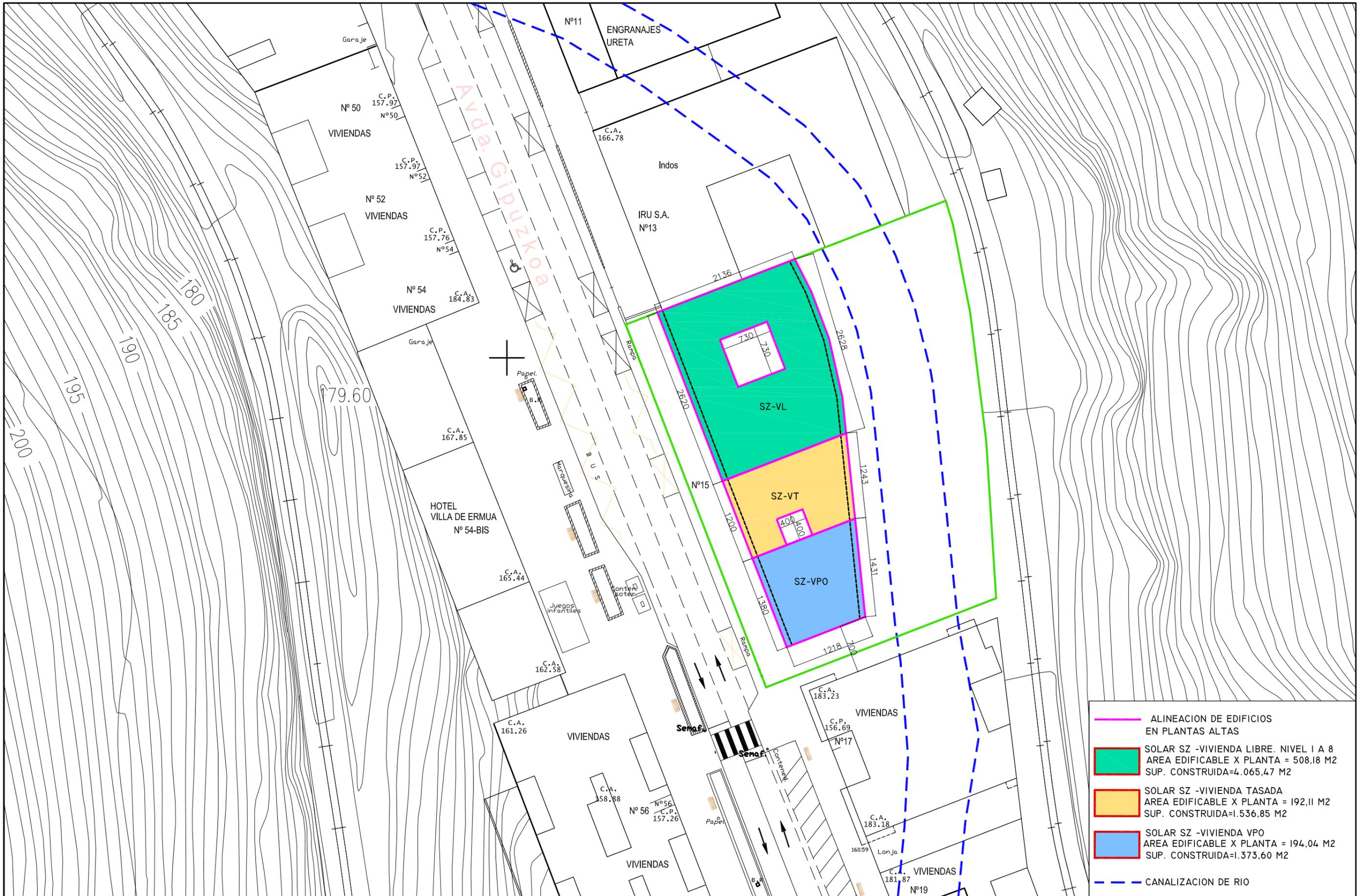
MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ERMUA
 DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA
 AVENIDA GIPUZKOA, Nº 15. ERMUA

PROMOTOR :
 MALLABIER 2011 S.L.

REF : 210IMP06
 FECHA : MARZO 2.025

ESTADO TRAS MODIFICACION DEL PGOU
 ORDENACION PORMENORIZADA DEL SOLAR- ALINEACIONES EN PLANTA BAJA

ESCALA
 1:500 **05**



- ALINEACION DE EDIFICIOS EN PLANTAS ALTAS
- SOLAR SZ -VIVIENDA LIBRE. NIVEL I A 8
AREA EDIFICABLE X PLANTA = 508,18 M2
SUP. CONSTRUIDA=4.065,47 M2
- SOLAR SZ -VIVIENDA TASADA
AREA EDIFICABLE X PLANTA = 192,11 M2
SUP. CONSTRUIDA=1.536,85 M2
- SOLAR SZ -VIVIENDA VPO
AREA EDIFICABLE X PLANTA = 194,04 M2
SUP. CONSTRUIDA=1.373,60 M2
- CANALIZACION DE RIO

ARQUITECTO:
GUILLERMO AGUDO PORTELL

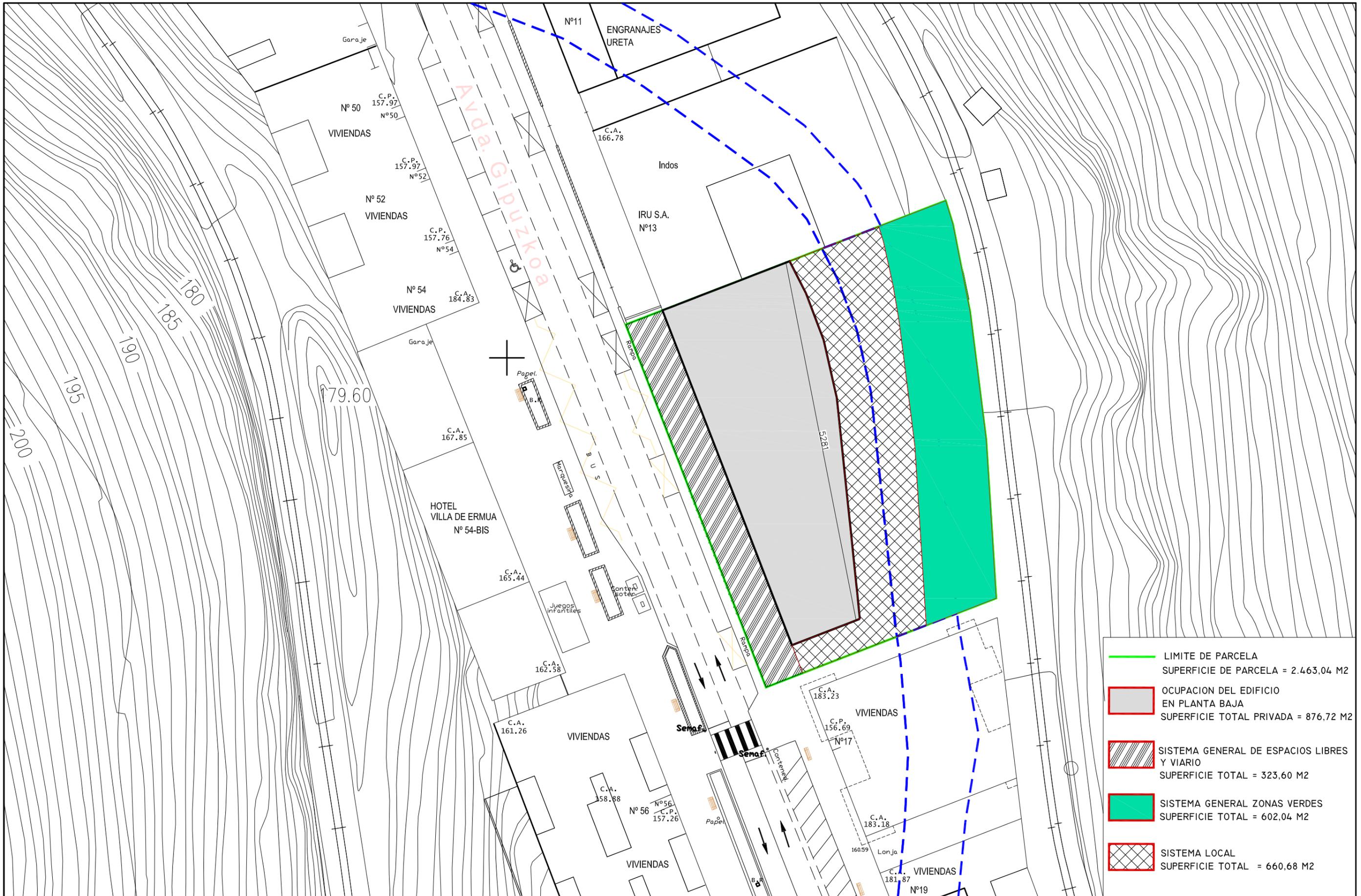
MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ERMUA
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA
AVENIDA GIPUZKOA, No. 15. ERMUA

PROMOTOR :
MALLABIER 2011 S.L.

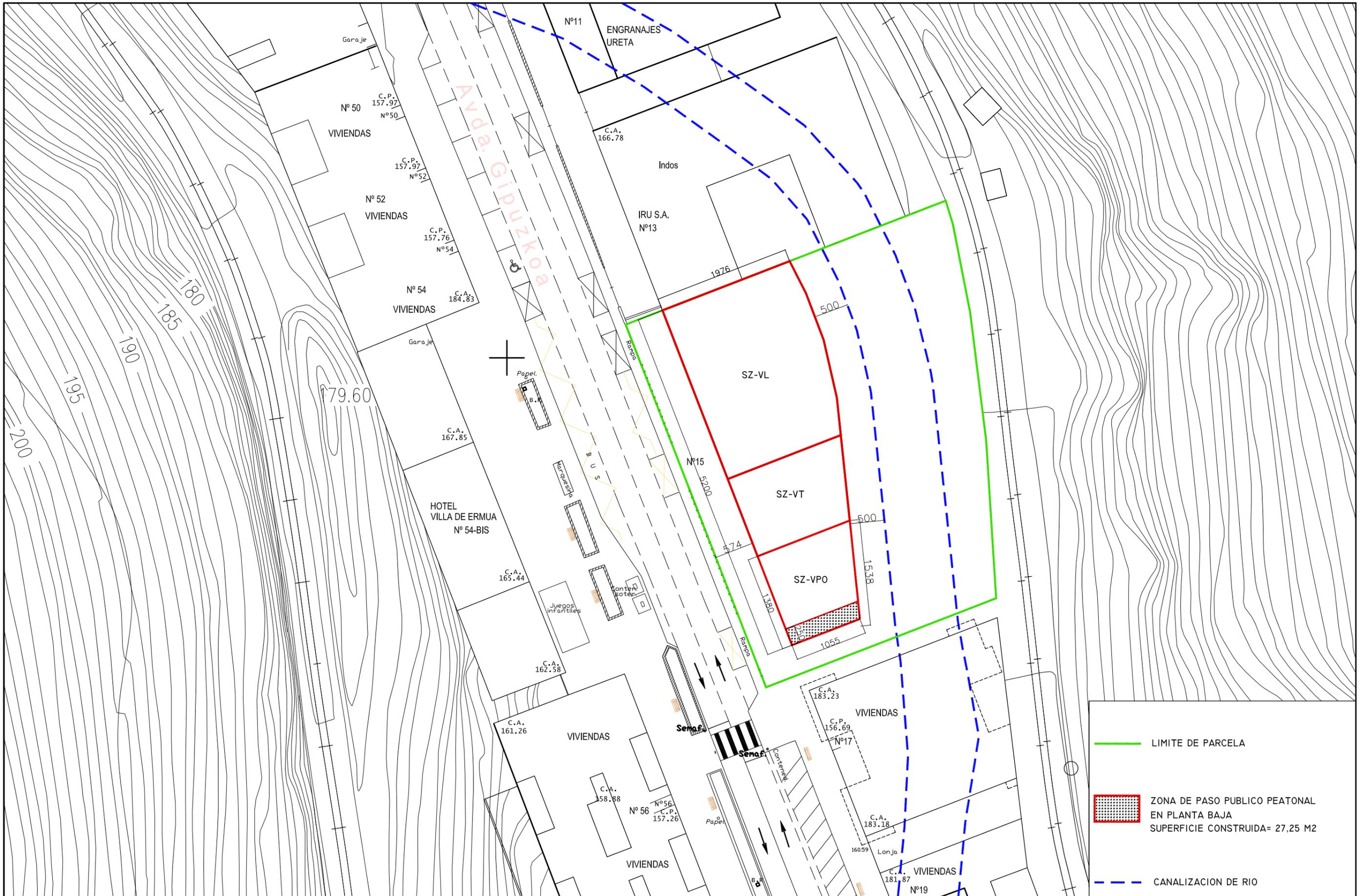
REF : 210IMP06
FECHA : MARZO 2.025

ESTADO TRAS MODIFICACION DEL PGOU
ALINEACIONES EN PLANTAS ALTAS

ESCALA
1:500 **06**



	LIMITE DE PARCELA SUPERFICIE DE PARCELA = 2.463,04 M2
	OCUPACION DEL EDIFICIO EN PLANTA BAJA SUPERFICIE TOTAL PRIVADA = 876,72 M2
	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y VIARIO SUPERFICIE TOTAL = 323,60 M2
	SISTEMA GENERAL ZONAS VERDES SUPERFICIE TOTAL = 602,04 M2
	SISTEMA LOCAL SUPERFICIE TOTAL = 660,68 M2



— LIMITE DE PARCELA
 ZONA DE PASO PUBLICO PEATONAL EN PLANTA BAJA SUPERFICIE CONSTRUIDA= 27,25 M2
- - - CANALIZACION DE RIO

ARQUITECTO:
GUILLERMO AGUDO PORTELL

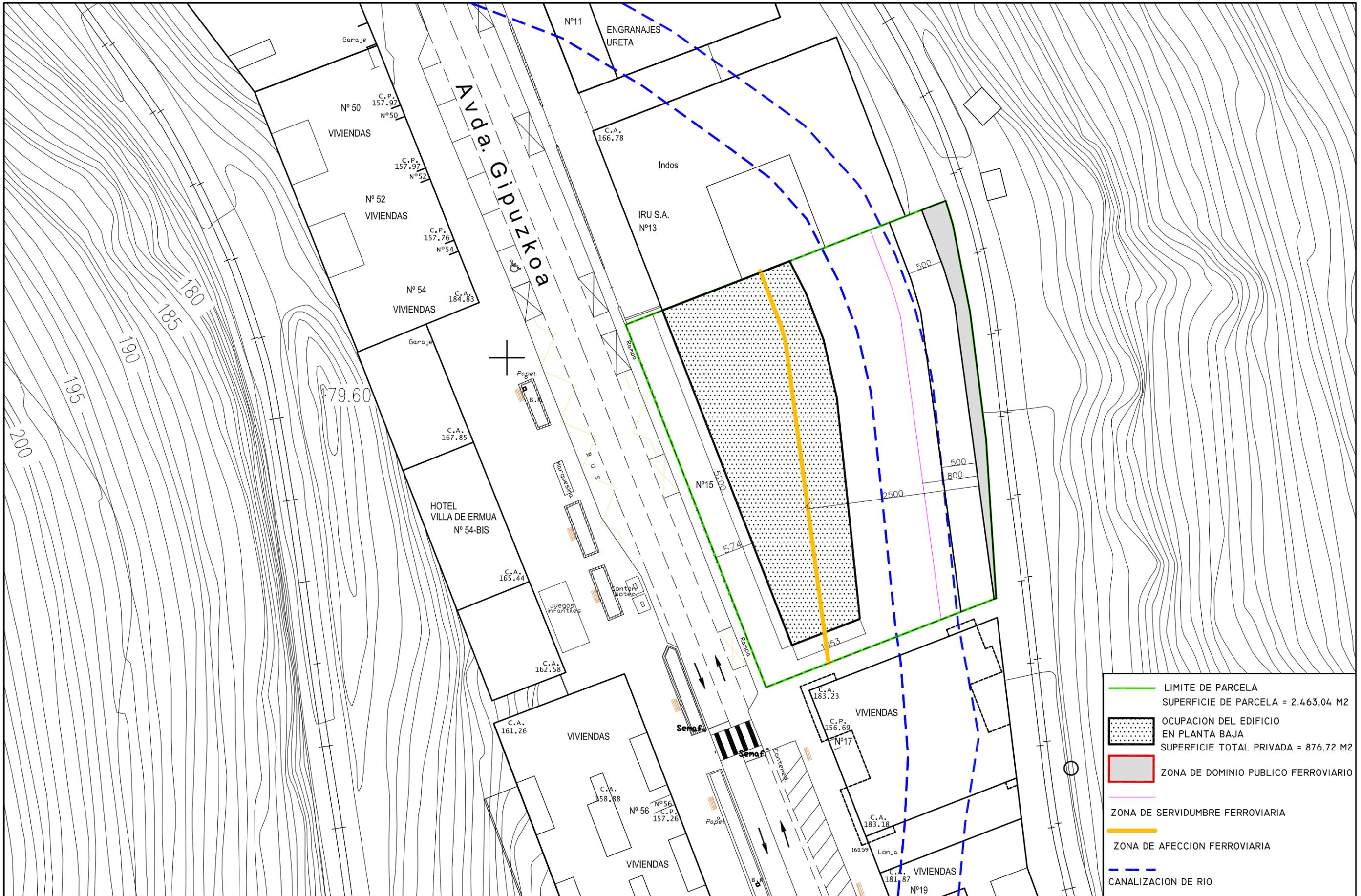
MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ERMUA
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA
AVENIDA GIPUZKOA, Nº 15. ERMUA

PROMOTOR :
MALLABIER 2011 S.L.

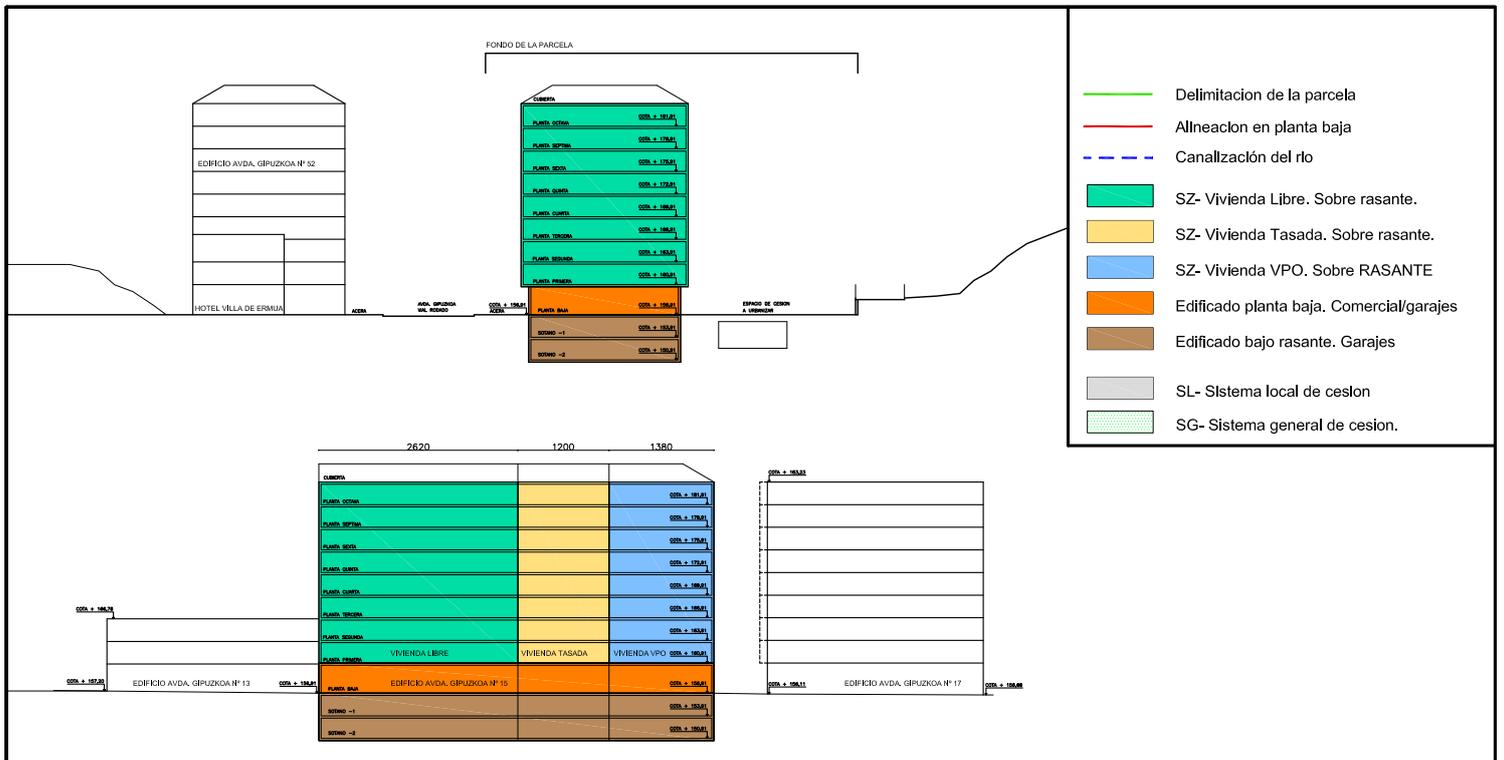
REF : 210IMP08
FECHA : MARZO 2.025

ESTADO TRAS MODIFICACION DEL PGOU
PASO PEATONAL DE USO PUBLICO EN PLANTA BAJA SOBRE PARCELA SZ VPO.

ESCALA
1:500 **08**



- LIMITE DE PARCELA
SUPERFICIE DE PARCELA = 2.463,04 M2
- OCUPACION DEL EDIFICIO EN PLANTA BAJA
SUPERFICIE TOTAL PRIVADA = 876,72 M2
- ZONA DE DOMINIO PUBLICO FERROVIARIO
- ZONA DE SERVIDUMBRE FERROVIARIA
- ZONA DE AFECCION FERROVIARIA
- CANALIZACION DE RIO



AMBITO SUELO URBANO CONSOLIDADO. AVENIDA GIPIZKOA, Nº 15. ERMUA

Sup. actuación Aislada = 2.463,04 m ²	USO	SITUACION ACTUAL		SITUACION FUTURA		
	Predominante	Edificabilidad existente	Nº Viviendas	Incremento ponderado de edificabilidad s/r	Nº Viviendas total	Perfil proy.
Vivienda	Industrial. Sup. Const.= 4.479,22 m ²	0 Uds.	Residencial. Sup.= 5.831,84 m ²	Máximo 72 viviendas Previsto 64 viviendas	PB+8	

DISEÑO PROPUESTO	EDIFICIO RESIDENCIAL	OCUPACION		Construida Bajo rasante	SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE			
		Sobre rasante	Bajo rasante		Planta baja	Plantas altas	Nº Plantas	Nº Viviendas
	SZ- Vivienda Libre	513,45 m ²	513,45 m ²	1.026,90 m ²	507,09 m ²	4.065,47 m ²	S+S+PB+8	32 Unidades
	SZ- Vivienda Tasada	191,30 m ²	191,30 m ²	382,60 m ²	171,30 m ²	1.536,85 m ²	S+S+PB+8	16 Unidades
	SZ- Vivienda VPO	171,97 m ²	171,97 m ²	343,22 m ²	151,97 m ²	1.373,60 m ²	S+S+PB+8	16 Unidades
	TOTAL ACTUACION	876,72 m ²	876,72 m ²	1.752,72 m ²	830,36 m ²	6.975,92 m ²	Sup. construida S/r = 7.806,28 m ²	

Clasificación del suelo actual	Clasificación del suelo prevista	Sistemas generales adscritos: si
Urbano . OR-7 Edificación no residencial.	Urbano . OR-2 Edificación con alineación viaria.	

CARGA DOTACIONAL		
Monetización	Superficie de cesión	
15% Plusvalías.	Superficie total a urbanizar = 1586,32 m ²	
SISTEMA LOCAL = 660,68 m ²	SIST. GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y VIARIO = 323,60 m ²	SIST. GENERAL Z.VERDES= 602,04 m ²

ARQUITECTO: GUILLERMO AGUDO PORTELL	PROMOTOR : MALLABIER 2011 S.L.	FECHA : MARZO 2.025	ESTADO TRAS MODIFICACION DEL PGOU FICHA URBANISTICA	ESCALA 1:1000
--	-----------------------------------	---------------------	--	------------------