

 **PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA**

DOCUMENTO DE
APROBACIÓN DEFINITIVA
FEBRERO 2015

TOMO III
FICHAS DE LOS ÁMBITOS



TOMO III

NORMAS GENERALES. FICHAS DE LOS ÁMBITOS

Documento Aprobación Definitiva Febrero 2015

Nota: Las determinaciones relativas al ámbito de Betiondo (Sector Residencial S.S.U. 02 Betiondo del PGOU aprobado definitivamente por Orden Foral 18/2000, de 28 de enero de 2000, BOB núm. 38 24/02/2000, y Plan Parcial aprobado definitivamente mediante Orden Foral 134/2004, de 29 de enero) no serán de aplicación al no estar incluidas en el acuerdo de aprobación definitiva del PGOU de Ermua de 25 de febrero de 2015.

INDICE

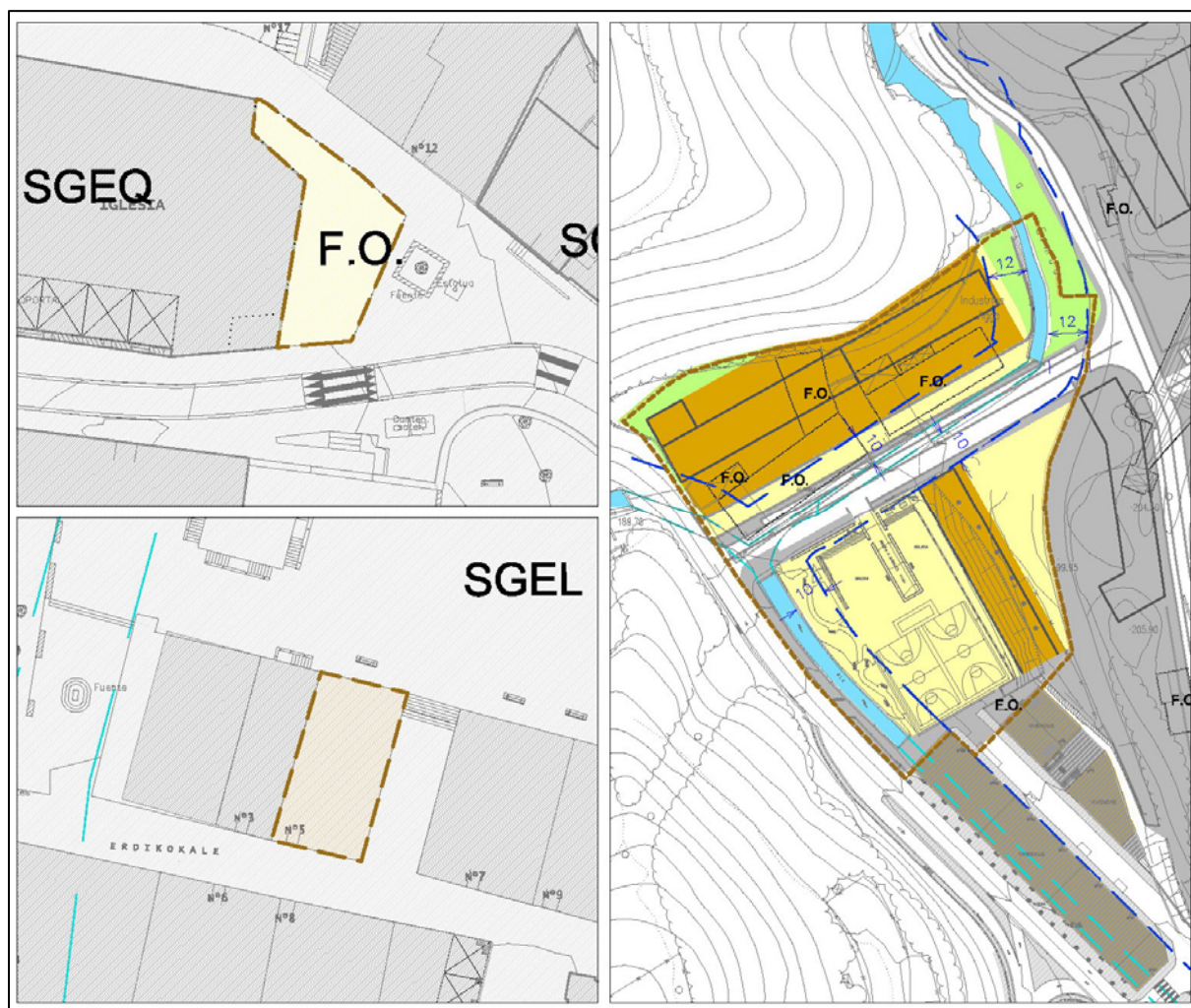
Sección 3ª: Fichas de Ámbitos.....	1
Apartado 1: Ámbitos en Suelo Urbano.....	1
Art. 1 Ámbitos de Ordenación Diferida	1
AOD-01 OKINZURI	1
AOD-02 SAN LORENZO	8
Art. 2 Ámbitos con Ordenación Pormenorizada	15
A-03 SAN LORENZO	15
A-04 URTÍA	21
A-05 LOMI POWER.....	25
A-06 KALTXANGO	30
A-07 VI CENTENARIO	36
A-08 ZUBIAURRE	42
A-09 ZERUKOA.....	47
A-10 CANTERA SAKONA.....	54
A-11 URETA I	58
Art. 3 Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales	62
AEDP 010 SAN ANTONIO	62
Apartado 2: Ámbitos en Suelo Urbanizable.....	65
SUS LA CANTERA.....	65
SUS URETA II.....	71
Apartado 3: Otros ámbitos de ordenación.....	76
PLAN ESPECIAL AVENIDA BIZKAIA	76
PLAN ESPECIAL AVENIDA GIPUZKOA.....	79
PLAN ESPECIAL MANTXIBAR-OTERRE	82
PLAN ESPECIAL SENDA VERDE.....	84
PLAN ESPECIAL MONTE URKO.....	87
PLAN ESPECIAL ALBARRANDI.....	90
PLAN ESPECIAL NUEVA VARIANTE VIARIA.....	93
VARIANTE FERROVIARIA	96

SECCIÓN 3ª: FICHAS DE ÁMBITOS

Apartado 1: Ámbitos en Suelo Urbano

Art. 1 Ámbitos de Ordenación Diferida

AOD-01 OKINZURI



1. DESCRIPCIÓN:

Se trata de un ámbito discontinuo que engloba tres zonas en suelo urbano no consolidado.

1. Zona 1: El barrio de Okinzuri se sitúa en la zona Norte de Ermua, junto a la cantera existente. Básicamente el ámbito coincide con el espacio del barrio no ocupado en la actualidad por edificios residenciales, incorporando en el mismo, los suelos urbanos industriales donde se ubican actualmente las empresas Chatarrería Abelleira, Algoba e Industrias Agga y la plaza situada sobre la plataforma del aparcamiento subterráneo existente en Okinzuri.

Limita también con las fachadas de los edificios nº 4 y 13 del barrio de Okinzuri. En esta zona el río Ego se encuentra encauzado y cubierto por la carretera de acceso hacia la zona conocida como BeranoErreka; al descubierto en la zona junto a la carretera a Trabakua, para

volver a estar cubierto bajo los edificios residenciales de Okinzuri. Ocupa una superficie aproximada 13.094 m2.

2. Zona 2: Se corresponde con los salones parroquiales adosados a la Iglesia de Santiago, como consecuencia de las reformas que el edificio ha sufrido, invadiendo las fachadas sur y este de la iglesia, de manera que se distorsiona su planta basilical modificándose la forma de la iglesia. Este añadido se considera un elemento degradante, recogiendo en el Plan Especial del Casco Histórico la necesidad de proceder a su demolición, permitiendo la conservación del atrio en planta baja así como un pequeño añadido que sirva de apoyo al uso religioso. Ocupa una superficie aproximada 156 m2.
3. Zona 3: Se corresponde con un edificio residencial ubicado en la calle Erdikokale nº 5 donde se permiten cuatro viviendas y dos locales. Ocupa una superficie aproximada 125 m2.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN:

El objeto de este ámbito de gestión es conseguir una configuración urbana más acorde con el tejido en el que se inserta, dando una solución más adecuada en cada uno de los casos:

1. Zona 1: El objetivo es optimizar ese espacio de la trama urbana rematando la zona residencial existente del barrio de Okinzuri y dentro de una operación más amplia que implica la recuperación de una zona deteriorada y ya degradada como es todo el entorno de la cantera.

La excelente posición que ocupará este emplazamiento referido a las infraestructuras viarias una vez que se ejecute completamente la variante viaria de la N-634 prevista, caracteriza al barrio de Okinzuri como un enclave estratégico para la reconversión del mismo, posibilitando nuevos crecimientos residenciales en continuación hacia la cantera que rematen y consoliden este barrio. Para ello será necesario el derribo de la edificación industrial existente en el ámbito.

No se establecen límites ni en la ocupación en planta ni en la altura de las edificaciones, que serán las que el planeamiento de desarrollo determine, pero la ordenación deberá generar un espacio central a modo de plaza donde se ubica la actual plataforma del aparcamiento subterráneo de Okinzuri, aunque no es necesario mantener las características actuales de la misma. Este espacio queda recogido como Sistema General de Espacios Libres. En este mismo sentido, el planeamiento de desarrollo podrá decidir si mantiene o no el citado aparcamiento.

En cualquier caso, la edificación residencial deberá respetar las distancias o retiros mínimos de la edificación que la legislación sectorial establece tanto para el río Ego como para las carreteras existentes. Deberá mantenerse una franja libre adyacente al río Ego que además de cumplir la función protectora del cauce permita integrar a este en la ordenación.

En este sentido también, se tratarán los márgenes del arroyo Beranoerreka recuperándolos y aprovechando en la medida de lo posible para ubicar una franja de zona verde, en aquella zona del ámbito de gestión ubicada en colindancia inmediata con el citado arroyo.

Se dispondrá también un acceso rodado y peatonal que permita tanto la conexión de este núcleo con la Avenida Zubiaurre, como para el ámbito contiguo SSU La Cantera. La solución adoptada no supondrá discontinuidades en las rasantes, buscando una continuidad de las mismas entre ámbitos.

El ámbito AOD-01 Okinzuri no conlleva a priori la necesidad de ampliar o modificar la red de saneamiento existente, ya que está previsto el “Proyecto de Saneamiento de los municipios de Ermua y Mallabia y su conexión con los Colectores del Bajo Deba”, cuyo objetivo es la construcción de unos colectores que recojan las aguas residuales y una estructura de regulación de aguas pluviales o tanque de tormentas. Se estima en principio que el aumento en los vertidos podría canalizarse a través del colector primario que discurre por la BI-2301.

En cualquier caso, deberá contemplar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y la de los sistemas generales incluidos y/o adscritos en el mismo, así como las que, en su caso, sean precisas para efectuar la conexión con los sistemas generales existentes y exteriores al ámbito de la actuación integrada, tanto de infraestructuras como viarios y conexiones peatonales.

En cuanto a los Sistemas Generales de Espacios Libres adscritos al ámbito, se recogen de manera orientativa una delimitación posible de los mismos en la colección de planos de ordenación pormenorizada.

2. Zona 2: En el caso de este suelo, se busca abrir espacios de conexión peatonal que conecten el centro del Casco Histórico y la Plaza Cardenal Orbe con el parque Marqués de Valdespina, ampliando los recorridos peatonales. Se destina la totalidad de este suelo a Sistema Local de Espacios Libres. Para ello se hace necesario el derribo de los salones parroquiales adosados a la Iglesia para permitir una conexión directa desde Erdikokale hacia el parque.

Se ha incorporado dentro del ámbito únicamente la parte de suelo que se obtiene como cesión, aunque se incorporará como carga de urbanización la demolición de la totalidad del añadido, incluida la parte situada sobre el atrio así como la construcción de una pequeña sacristía anexa a la iglesia y el atrio, que figura en la documentación del Plan General como Sistema General de Equipamientos. Se estima que esta operación además, una vez demolidos los salones parroquiales, deberá recuperar las fachadas de la iglesia afectadas por el añadido.

3. Zona 3: Se mantiene la edificabilidad y el volumen actual del edificio de la calle Erdikokale nº5 en esa parcela pasando a ser un equipamiento privado para poder albergar los nuevos salones parroquiales, dada su proximidad a la Iglesia de Santiago. Se realiza una permuta de los salones parroquiales actuales por este edificio, para poder obtener el suelo como espacio público y recuperar la imagen de la iglesia eliminando ese añadido degradante.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

Clasificación urbanística: Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística dentro del ámbito, con una superficie total de 13.375 m².

Calificación global: El uso característico del ámbito es el Residencial, estableciéndose una edificabilidad urbanística sobre rasante de 1,97 m²t/m² s.

Plazos para la programación y ejecución: El ámbito AOD-01 Okinzuri deberá desarrollarse mediante un Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) como instrumento de desarrollo de las determinaciones del Plan General en un plazo no superior a dos (2) años, computados a partir de la entrada en vigor del Plan General.

La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y la de los sistemas generales incluidos y/o adscritos en el presente ámbito, así como las que, en su caso, sean precisas para efectuar la conexión con los sistemas generales existentes y exteriores al ámbito de la actuación integrada, se deberán completar en un plazo no superior a cuatro (4) años, computados a partir de la aprobación del Plan Especial.

La edificación se completará en un plazo no superior a cuatro (4) años, computados a partir de la completa urbanización del ámbito del PEOU Okinzuri.

ÁMBITO DE ORDENACIÓN DIFERIDA AOD-01 OKINZURI			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Superficie total ámbito(m2)	13.375	SG Ferroviario (m2)	0
Edificabilidad sobre rasante (m2t/m2s)	1,97	SG Viario (m2)	0
Edificabilidad total sobre rasante (m2)	17.538	SG Equipamiento (m2)	0
Edificabilidad total bajo rasante (m2)	A definir por PEOU	SG Equipamiento privado (m2)	0
SSGG totales dentro del ámbito (m2)	4.482	SG Espacios Libres(m2)	2.882
Superficie ámbito sin SSGG (m2)	8.893	SG Ríos(m2)	1.600
SSGG externos al ámbito (m2)	0	SG Infraestructuras (m2)	0

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

La ordenación pormenorizada del ámbito que se define gráficamente en el presente Plan General, tiene un carácter meramente orientativo. El ámbito de ordenación diferida AOD-01 Okinzuri deberá desarrollar mediante un Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) las determinaciones del Plan General, ello no es óbice para que el Plan General imponga una serie de directrices de ordenación que se entiende que el Plan Especial deberá atender o bien cumplir, según sea el grado de vinculación.

En este sentido, la ordenación que el PEOU establezca para el ámbito, deberá atender los criterios de ordenación y las especificaciones señaladas en el apartado 2 de la presente ficha, que se consideran vinculantes. Se procederá a la elaboración y aprobación de un Programa de Actuación.

Dada la contigüidad de este ámbito con el SSU La Cantera, los proyectos de urbanización de dichos ámbitos deberán estar debidamente coordinados, dadas las características topográficas de la zona y el desnivel existente, de manera que la solución adoptada por cada una de ellos para el vial de conexión no suponga discontinuidades, buscando una continuidad de rasantes entre ambos ámbitos.

La ordenación pormenorizada del ámbito que se define en el presente Plan General es orientativa y, si la ordenación que plantea el planeamiento de desarrollo difiere de la reflejada en el presente plan, no se entenderá que es un cambio estructural pese a que se actúa sobre un Sistema General de Espacios Libres.

ÁMBITO DE ORDENACIÓN DIFERIDA AOD-01 OKINZURI			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
Calificación pormenorizada	Residencial	Densidad (viv/Ha.)	127
		Nº viviendas (viv)	170
	(%)	(m2)	(viv)
Edificabilidad residencial existente		510	4
Uso residencial existente a consolidar		0	0
Uso residencial existente disconforme		0	0
Uso residencial		16.308	170
* Vivienda Protección General y Especial	20%	3.251	34
* Vivienda Protección Tasada	9%	1.446	15
* Vivienda Libre	71%	11.611	121
Usos lucrativos compatibles autorizados			
*Terciario		721	

SISTEMAS LOCALES	(m2)		Unidad
SL Viario	A definir por PEOU	Aparcamiento parcela privada	A definir por PEOU
SL Espacios Libres	A definir por PEOU	Aparcamiento parcela pública	A definir por PEOU
Otras dotaciones públicas locales	A definir por PEOU	Arbolado	A definir por PEOU
SL Equipamiento privado	A definir por PEOU		
SSLL totales dentro del ámbito	A definir por PEOU		
SSLL totales monetizados	A definir por PEOU		

De las 170 viviendas que se proponen, solo se destinan 49 viviendas con algún grado de protección (3.251 m2 a VPO y 1.446 m2 a VPT) inferior al mínimo requerido, sin embargo la operación no admitía cargas mayores a las ya señaladas. Si además de la problemática señalada se incorporaba la materialización de la totalidad de las viviendas en algún grado de protección (VPG/ VPE/ VPT) la operación era inviable. Por ello, se opta por transferir los m2 de VPT deficitarios a AOD-02 San Lorenzo.

5. ORDENANZA DE APLICACIÓN:

El Plan Especial regulará los usos que le serán de aplicación al ámbito.

6. CESIONES OBLIGATORIAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN:

Se cederán todos los espacios de uso público contemplados en el ámbito. Asimismo se urbanizarán todos los espacios de cesión incluidos en el ámbito.

Dado que se trata de un ámbito de gestión con mucha edificabilidad, puede presentar imposibilidad de cumplimiento de los estándares de las dotaciones públicas locales (artículo 6 apartado 1.b del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos) dentro del propio ámbito, por lo que se calculará y se ingresará el importe económico correspondiente a la citada superficie. Lo mismo puede suceder con la superficie de Sistemas Generales de Espacios Públicos prevista, que dada la escasa entidad de los mismos y la imposibilidad de materializar la totalidad de los mismos en el propio ámbito, se estima más conveniente su monetización para la adquisición y ampliación de otros Sistemas Generales de Espacios Públicos que ya existan o que tengan una entidad mayor.

Se entienden como cargas de urbanización además de las propias ya incluidas en el ámbito, la recuperación de las dos fachadas de la iglesia de Santiago afectadas por el añadido, así como la construcción de una pequeña sacristía anexa a la iglesia y el atrio; así como la cesión del edificio de la calle Erdikokale nº 5 que pasa a ser un equipamiento privado en sustitución de los salones parroquiales actuales.

El ámbito SSU La Cantera prevé un nuevo depósito que permita el abastecimiento de los nuevos crecimientos residenciales previstos en la totalidad del proyecto de la Cantera y además abastecerá al ámbito AOD-01 Okinzuri. Se compartirán las cargas económicas asociadas a este aspecto, en proporción a la edificabilidad ponderada de cada ámbito de gestión.

7. GESTIÓN:

El sistema de actuación previsto en la gestión del ámbito dada la complejidad del mismo, es el de Concertación o Sistema de Agente Urbanizador.

8. OTRAS CONSIDERACIONES:

El Plan Especial que desarrolle este ámbito tendrá en consideración el Informe de Sostenibilidad Ambiental del presente Plan y en concreto deberá atender los siguientes aspectos:

- En relación a los suelos contaminados, se especificará la obligación de investigación de la calidad del suelo, acorde a la Ley 1/2005 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. Las conclusiones y recomendaciones extraídas de la citada investigación se incorporarán a los documentos urbanísticos posteriores.
- En relación con la flora exótica invasora, se recomienda que se adopten las medidas necesarias para evitar la propagación de flora exótica invasora y se aconseja consultar documentos como “Diagnóstico de la flora alóctona invasora de la CAPV”.
- Todas aquellas actuaciones contempladas dentro de las zonas de protección del Sistema General Foral deberán garantizar el cumplimiento de la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia, de forma que cualquier incoherencia o contradicción estará a lo dispuesto en la citada normativa vigente. En concreto deberá cumplir con la “línea de edificación” de 18 metros medidos desde la arista exterior de la calzada. Desde esta línea hasta la carretera queda prohibida cualquier tipo de construcción sobre o bajo rasante.

Directamente relacionado con la carretera foral, señalar que correrá a cargo del promotor, la incorporación de las medidas necesarias para garantizar el objetivo de calidad acústico necesario y deberá remitir durante su tramitación urbanística el correspondiente estudio acústico al Departamento de Obras Públicas y Transportes de la DFB. El Ayuntamiento deberá garantizar el cumplimiento de estos objetivos.

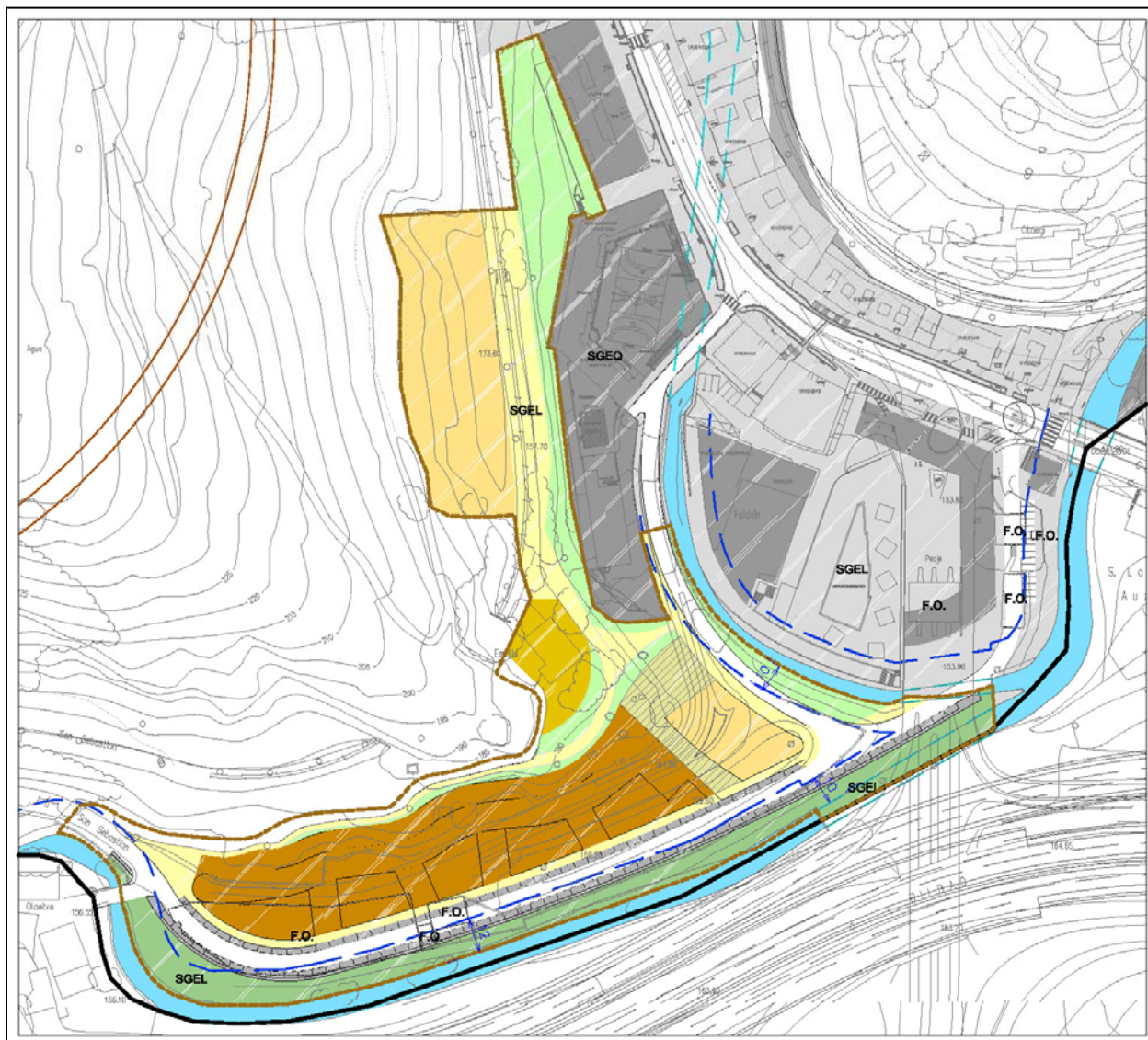
Estas condiciones son de obligado cumplimiento en tanto en cuanto, las carreteras sean forales. Será necesaria la formalización de un acuerdo de cesión entre DFB y Ayuntamiento, para que no sea preceptiva la autorización sectorial de carreteras.

En el momento en que se produzca la cesión competencial de la carretera foral al Ayuntamiento, se estará a lo dispuesto por la normativa municipal al respecto.

- El plan que desarrolle este ámbito, deberá redactar un estudio de tráfico en el que se valore el enlace con el viario foral no aumentando el número de pinchazos a la red viaria y la

capacidad del viario existente, teniendo en cuenta también los movimientos generados por el suelo urbanizable colindante SUS La Canterra, si se desarrolla este ámbito previo a la cesión competencial de esta carretera.

- Los instrumentos de desarrollo garantizarán los objetivos de calidad acústica marcado en la Ley 37/2003, de ruido, así como con su normativa de desarrollo en especial con el RD 1367/2007 y la compatibilidad de los objetivos acústicos fijados en los mapas estratégicos de ruido definidos en cumplimiento del Decreto 213/2012 sobre contaminación acústica, con los usos previstos en el ámbito a desarrollar, en caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.
- Se encuentra afectado por los arroyos Berano y Ambre. La nueva ordenación propuesta, en base a lo señalado en la Modificación del PTS de ríos, deberá definir la línea de retiro de la edificación que se cifra en 10 metros para ámbitos con encauzamiento definido y 12 metros sin encauzamiento.

AOD-02 SAN LORENZO**1. DESCRIPCIÓN:**

El ámbito de San Lorenzo se sitúa en la zona sur de Ermua, junto a la actual conexión a la Autopista A-8. Básicamente el ámbito coincide con una plataforma en la que, además de un estacionamiento en superficie se ubica un edificio residencial y unas naves industriales que albergan talleres de tipo manufacturero. Asimismo se incorpora en el ámbito el caserío Espilla y los terrenos asociados al mismo, que discurren entre la traza del ferrocarril actual y desde las traseras de las viviendas de los bloques de la Avenida Gipuzkoa números 56 y 58 hasta la trasera del colegio de San Lorenzo. Se incluye además parte de la traza del ferrocarril actual una vez se construya la variante viaria prevista y una pequeña explanada existente junto a las vías.

Los límites del ámbito son por tanto bastante irregulares, estando delimitado por el Norte el camino de acceso al caserío Espilla y a las instalaciones de abastecimiento de aguas municipales así como por la traza del ferrocarril; por el Este por el río Ego y el antiguo ramal de acceso a la N-634 entre el colegio

San Lorenzo y la vivienda de la Avenida Gipuzkoa número nº 66; al Sur el borde del arroyo Aixola y por el Oeste el ámbito ya con forma de cuña, finaliza a la altura del puente de Olaetxe.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN:

El objeto de esta actuación es la completa transformación de los suelos que se encuentran dentro de la delimitación de este ámbito, convirtiéndolos en un área destinada a usos principalmente residenciales.

La excelente posición que ocupa este emplazamiento, referido a las infraestructuras viarias, autopista A-8, N-634 y su nueva variante, lo caracterizan como un enclave estratégico para la reconversión del mismo, posibilitando nuevos crecimientos residenciales en el barrio de San Lorenzo que lo rematen y consoliden, por lo que se deberán eliminar las edificaciones industriales existentes.

La ordenación propuesta en el Plan General contempla, en primer lugar un cambio de posición del vial rodado actual, la carretera de acceso a Aixola, que se desplaza hacia el Sur para un mejor aprovechamiento de la pastilla. Con esta modificación se pretende conseguir, por una lado modificar la insuficiente conexión actual a la N-634, que se realiza únicamente entre el colegio San Lorenzo y la vivienda de la Avenida Gipuzkoa número nº 66.

Por ello, el trazado de esta carretera vería corregido su trazado discurriendo más próximo al río Ego para enlazar con un nuevo vial de acceso que se propone en el ámbito contiguo A-03 San Lorenzo y que se prolongaría en el presente ámbito discurriendo en paralelo al arroyo Aixola hasta su conexión con la actual carretera a Eitzaga y dando acceso al puente de Olaetxe. Esta propuesta, posibilita otra conexión con la Avenida Gipuzkoa para todo este barrio y para los barrios de Olaetxe, Eitzaga, etc.

Esta modificación conlleva la modificación de la rasante de la vía existente para que de la cota actual (aproximadamente cota + 164) se consiga una plataforma a cota + 160 aproximadamente. Este vial tendrá una anchura mínima de catorce (14) metros incluidas aceras y tendrá que bajar su pendiente para alcanzar una cota aproximada de + 156,50 metros en el límite del ámbito en colindancia con la A-03 San Lorenzo, para que el vial entronque en ese punto y se prolongue hasta la Avenida Gipuzkoa. La solución adoptada no supondrá discontinuidades en las rasantes, buscando una continuidad de rasantes entre ambos ámbitos.

Se deberá mantener el camino de subida al caserío Espilla mejorando en todo caso la sección del mismo y/o implementando un paseo peatonal colindante a criterio del planeamiento de desarrollo.

La edificación residencial deberá respetar las distancias o retiros mínimos de la edificación que la legislación sectorial establece tanto para el río Ego y el arroyo Aixola, como para las carreteras existentes. Se permitirá que la edificación que se desarrolle en el plano paralelo al camino de acceso al caserío Espilla y más próximo al mismo tenga una altura total de ocho (8) plantas, esto es, de planta baja más siete (7) plantas; aprovechando la buena orientación al Sur y a la Autopista A-8, sirviendo para cubrir de forma adecuada los importantes cortes existentes en esa zona. La edificación que se desarrolle en planos perpendiculares al citado camino o más próxima a la carretera, tendrá un máximo de seis (6) plantas, esto es, de planta baja más cuatro (4) plantas más ático.

Dentro de la ordenación del ámbito se mantiene el caserío Espilla existente, que cuenta con protección del patrimonio arqueológico, al tratarse de una Zona de Presunción Arqueológica (Área intramuros del edificio); por lo que deberá tener en cuenta de cara a su mantenimiento y rehabilitación, asignándose una parcela mínima de ochocientos (800) metros cuadrados al mismo. Dada la ubicación estratégica del caserío Espilla en la zona alta del ámbito, la ordenación

pormenorizada que lo desarrolle deberá mantener la volumetría actual del caserío, pudiendo asignar al mismo una edificabilidad máxima sobre rasante que incremente la edificabilidad actual existente en un cinco por ciento (5%). Actualmente se trata de una sola vivienda, pudiendo tener la posibilidad de subdividirse a criterio del planeamiento de desarrollo.

El ámbito realizará unas reservas de suelo para viviendas con algún régimen de protección en unos porcentajes superiores a los establecidos en la legislación urbanística, acorde a lo que se establece en el cuadro de parámetros de ordenación pormenorizada del apartado 4 de la presente ficha.

El planeamiento de desarrollo deberá realizar reservas de parcelas para otras dotaciones públicas. Se deberá ubicar una parcela a continuación del colegio San Lorenzo dando frente a la carretera prevista frente al río Ego y con una superficie mínima de mil seiscientos (1.600) metros cuadrados. Asimismo, realizará una reserva para otras dotaciones públicas de una parcela con una superficie mínima de tres mil quinientos (3.500) metros cuadrados que se corresponde con el suelo que se desarrolla al otro lado de la actual traza del ferrocarril.

Se delimita un Sistema General de Espacios Libres de mil quinientos veinte (1.520) metros cuadrados que se corresponde con la traza actual del ferrocarril y que formará parte de la denominada Senda Verde. Esta senda además de conectarse con el camino de subida al caserío Espilla para permitir la conexión peatonal con los barrios de Olaetxe y Eitzaga; deberá posibilitar un acceso peatonal a la actual a la N-634 junto al colegio San Lorenzo, permitiendo un acceso más inmediato para el barrio de San Lorenzo a la citada senda. Este acceso además pueda posibilitar un uso de esta senda como senda escolar.

Deberá mantenerse también, una franja libre adyacente al arroyo Aixola que además de cumplir la función protectora del cauce permita integrar a este en la ordenación. En este sentido deberá tratarse adecuadamente la zona verde existente junto al río. Esta franja tendrá el carácter de Sistema General de Espacios Libres en la cuantía mínima fijada en el cuadro correspondiente, permitiéndose su ajuste al trazado definitivo del vial rodado señalado.

En este sentido, la ordenación permitirá conectar este paseo fluvial con el barrio de Sallabente aprovechando la parte cubierta del arroyo Aixola y así posibilitar la continuidad peatonal contemplada en las previsiones del Ayuntamiento de Zaldibar.

Por último, la ordenación del ámbito deberá contemplar la conexión ciclable prevista en el Plan Director Ciclable de Bizkaia que plantea un eje Zaldibar-Ermua-Eibar así como la propuesta desarrollada por URA y coordinada por DEBEGESA.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

Clasificación urbanística: Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística dentro del ámbito, con una superficie total de 27.999 m².

Calificación global: El uso característico del ámbito es el Residencial, estableciéndose una edificabilidad urbanística sobre rasante de 0,69 m²t/m² s.

Plazos para la programación y ejecución: El ámbito AOD-02 San Lorenzo deberá desarrollarse mediante un Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) como instrumento de desarrollo de las determinaciones del Plan General en un plazo no superior a dos (2) años, computados a partir de la ejecución de la variante ferroviaria.

La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y la de los sistemas generales incluidos y/o adscritos en el presente ámbito, así como las que, en su caso, sean precisas para efectuar la conexión con los sistemas generales existentes y exteriores al ámbito de la actuación integrada, se deberán completar en un plazo no superior a dos (2) años, computados a partir de la aprobación del Plan Especial.

La edificación se completará en un plazo no superior a cuatro (4) años, computados a partir de la completa urbanización del ámbito del PEOU San Lorenzo.

ÁMBITO DE ORDENACIÓN DIFERIDA AOD- 02 SAN LORENZO			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Superficie total ámbito(m2)	27.999	SG Ferroviario (m2)	0
Edificabilidad sobre rasante (m2t/m2s)	0,69	SG Viario (m2)	0
Edificabilidad total sobre rasante (m2)	16.124	SG Equipamiento (m2)	0
Edificabilidad total bajo rasante (m2)	A definir por PEOU	SG Equipamiento privado (m2)	0
SSGG totales dentro del ámbito (m2)	4.616	SG Espacios Libres(m2)	4.616
Superficie ámbito sin SSGG (m2)	23.383	SG Ríos(m2)	0
SSGG externos al ámbito (m2)	0	SG Infraestructuras (m2)	0

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

La ordenación pormenorizada del ámbito que se define gráficamente en el presente Plan General, tiene un carácter meramente orientativo. El ámbito de ordenación diferida AOD-02 San Lorenzo deberá desarrollar mediante un Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) las determinaciones del Plan General, ello no es óbice para que el Plan General imponga una serie de directrices de ordenación que se entiende que el Plan Especial deberá atender o bien cumplir, según sea el grado de vinculación.

En este sentido, la ordenación que el PEOU establezca para el ámbito, deberá atender los criterios de ordenación y las especificaciones señaladas en el apartado 2 de la presente ficha, que se consideran vinculantes. Se procederá a la elaboración y aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora que deberá asegurar el desarrollo del ámbito.

Dada la contigüidad de este ámbito con el A-03 San Lorenzo, los proyectos de urbanización de dichos ámbitos deberán estar debidamente coordinados, dadas las características topográficas de la zona y el desnivel existente, de manera que la solución adoptada por cada una de ellos para el vial de conexión no suponga discontinuidades, buscando una continuidad de rasantes entre ambos ámbitos.

Este ámbito de gestión está condicionado a la ejecución de la variante ferroviaria, ya que se incorpora dentro del mismo el entorno de la vía y se destina como sistema general de espacios libres la traza actual del ferrocarril, para conformar la denominada Senda Verde de Ermua.

ÁMBITO DE ORDENACIÓN DIFERIDA AOD- 02 SAN LORENZO			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
Calificación pormenorizada	Residencial	Densidad (viv/Ha.)	53
		Nº viviendas (viv)	148
	(%)	(m2)	(viv)
Edificabilidad residencial existente		767	4
Uso residencial existente a consolidar		394	1
Uso residencial existente disconforme		373	3
Uso residencial		15.424	148
* Vivienda Protección General y Especial	20%	3.164	31
* Vivienda Protección Tasada	41%	6.150	60
* Vivienda Libre	39%	6.110	57
Usos lucrativos compatibles autorizados			
*Terciario		700	

SISTEMAS LOCALES	(m2)		Unidad
SL Viario	A definir por PEOU	Aparcamiento parcela privada	A definir por PEOU
SL Espacios Libres	A definir por PEOU	Aparcamiento parcela pública	A definir por PEOU
Otras dotaciones públicas locales	5.175	Arbolado	A definir por PEOU
SL Equipamiento privado	A definir por PEOU		
SSLL totales dentro del ámbito	A definir por PEOU		
SSLL totales monetizados	A definir por PEOU		

Este ámbito es capaz de soportar las transferencias de edificabilidad de Viviendas de Protección Tasada (VPT) de otros ámbitos deficitarios: A-06 Kaltxango, A-08 Zubiaurre, A-09 Zerukoia y la restante del AOD-01 Okinzuri.

5. ORDENANZA DE APLICACIÓN:

El Plan Especial regulará los usos que le serán de aplicación al ámbito.

6. CESIONES OBLIGATORIAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN:

Se cederán todos los espacios de uso público contemplados en el ámbito. Asimismo se urbanizarán todos los espacios de cesión incluidos en el ámbito.

Se deberán eliminar las edificaciones industriales existentes, por lo que se deberán indemnizar las actividades existentes en activo en la actualidad; de la misma forma que se indemnizarán acorde a la legislación vigente las viviendas existentes, pudiéndose dar el caso de realojos.

Dado que la intervención recae sobre suelos con posibilidad de estar contaminados por haber estado ocupados con anterioridad por empresas industriales, según el "Inventario de Emplazamientos con Actividades potencialmente contaminantes de suelo" del IHOBE, el objetivo es el de regenerar y

limpiar todos aquellos suelos contaminados por la actividad industrial. Se deberá proceder a la descontaminación previa de los suelos contaminados y la recuperación ambiental para su reutilización como suelo residencial.

7. GESTIÓN:

El sistema de actuación previsto en la gestión del ámbito es el de Concertación. Ante el incumplimiento de las obligaciones por parte de los particulares, la Administración podrá modificar el sistema de actuación acorde a lo previsto en la legislación vigente (artículo 159 apartado 5 de la Ley 2/2006).

8. OTRAS CONSIDERACIONES:

El Plan Especial que desarrolle este ámbito tendrá en consideración el Informe de Sostenibilidad Ambiental del presente Plan y en concreto deberá atender los siguientes aspectos:

- Medidas para minimizar la afección de ruidos teniendo en consideración las servidumbres acústicas de la autopista A-8 y la variante viaria N-634. Los instrumentos de desarrollo garantizarán los objetivos de calidad acústica marcado en la Ley 3/2003, de ruido, así como con su normativa de desarrollo en especial con el RD 1367/2007 y la compatibilidad de los objetivos acústicos fijados en los mapas estratégicos de ruido definidos en cumplimiento del Decreto 213/2012 sobre contaminación acústica, con los usos previstos en el ámbito a desarrollar, en caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.
- Todas aquellas actuaciones contempladas dentro de las zonas de protección del Sistema General Foral deberán garantizar el cumplimiento de la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia, de forma que cualquier incoherencia o contradicción estará a lo dispuesto en la citada normativa vigente.

Directamente relacionado con la carretera foral, señalar que correrá a cargo del promotor, la incorporación de las medidas necesarias para garantizar el objetivo de calidad acústico necesario y deberá remitir durante su tramitación urbanística el correspondiente estudio acústico al Departamento de Obras Públicas y Transportes de la DFB. El Ayuntamiento deberá garantizar el cumplimiento de estos objetivos.

Estas condiciones son de obligado cumplimiento en tanto en cuanto, las carreteras sean forales. Será necesaria la formalización de un acuerdo de cesión entre DFB y Ayuntamiento, para que no sea preceptiva la autorización sectorial de carreteras.

En el momento en que se produzca la cesión competencial de la carretera foral al Ayuntamiento, se estará a lo dispuesto por la normativa municipal al respecto.

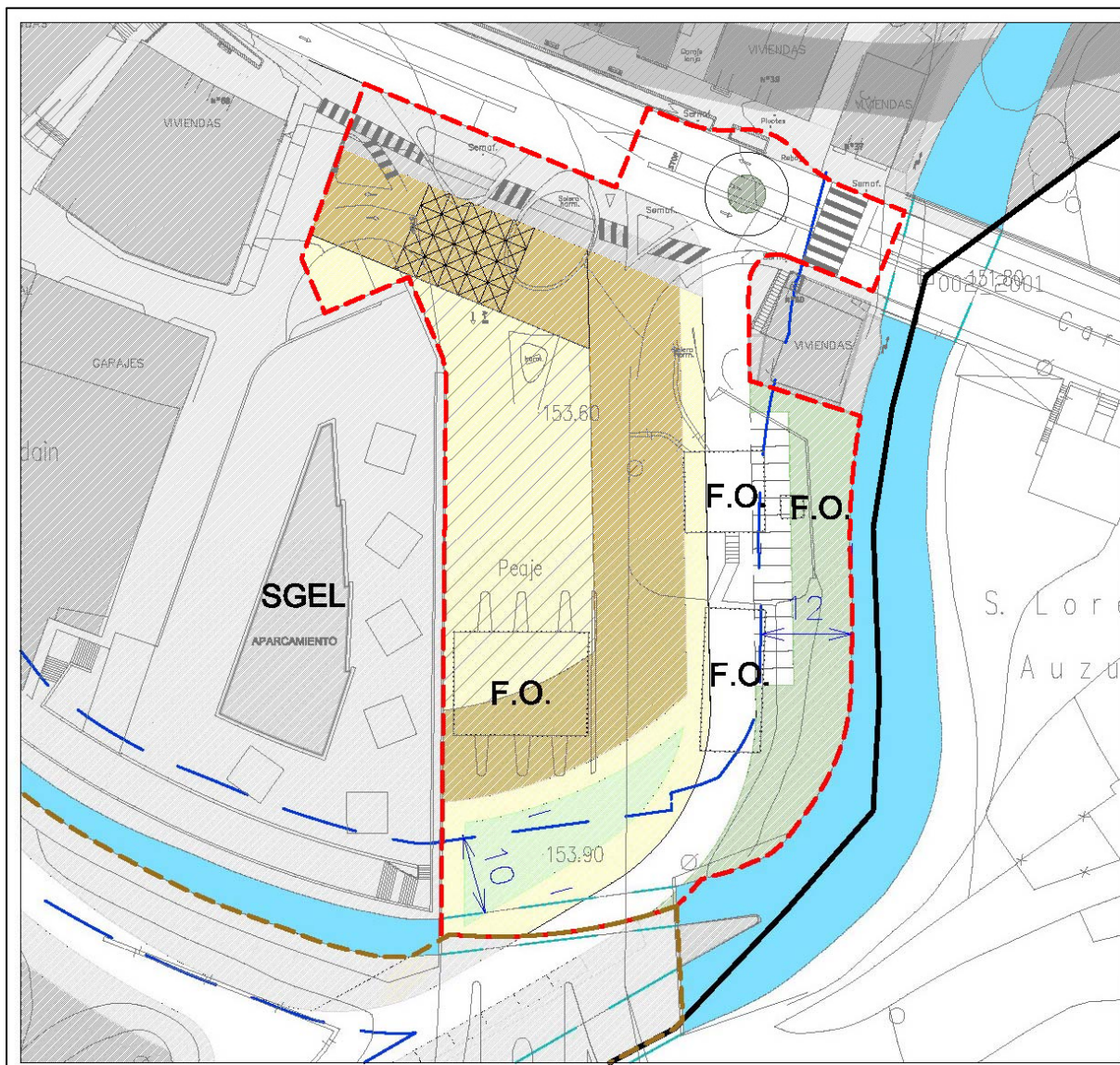
- Medidas para minimizar las afecciones a la vegetación de ribera existente junto al río Ego y el arroyo Aixola, favoreciendo su integración en zonas verdes o espacios libres.
- En relación a los suelos contaminados, se especificará la obligación de investigación de la calidad del suelo, acorde a la Ley 1/2005 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. Las conclusiones y recomendaciones extraídas de la citada investigación se incorporarán a los documentos urbanísticos posteriores.
- Dado que el caserío Espilla cuenta con protección del patrimonio arqueológico, al tratarse de una Zona de Presunción Arqueológica (Área intramuros del edificio) estará a lo dispuesto en la

Ley 7/1990, de 3 de julio de Patrimonio Cultural Vasco y al Decreto 234/1996 de 8 octubre, Régimen para la determinación de las zonas de presunción arqueológica, de forma que el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar, deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras.

- En relación con la flora exótica invasora, se recomienda que se adopten las medidas necesarias para evitar la propagación de flora exótica invasora y se aconseja consultar documentos como “Diagnosis de la flora alóctona invasora de la CAPV”.
- Este ámbito se encuentra afectado por el río Ego cuyas márgenes se encuentran en ámbitos desarrollados. Siendo el nivel de cuenca I, la ordenación deberá respetar la línea de retiro de la edificación en 10 metros para márgenes con encauzamiento definido y 12 metros sin encauzamiento.

Art. 2 Ámbitos con Ordenación Pormenorizada

A-03 SAN LORENZO

**1. DESCRIPCIÓN:**

El ámbito de San Lorenzo se sitúa en la zona sur de Ermua, junto a la actual conexión a la Autopista A-8. Básicamente el ámbito coincide con el acceso a la autopista y con el espacio donde se ubican los actuales peajes de la A-8, las oficinas del peaje y un edificio donde se sitúa la Cruz Roja. Los límites del ámbito son, al Norte con la carretera N-634 o Avenida Gipuzkoa, al Este el borde del río Ego, al Sur con la plataforma sobre el entronque del arroyo Aixola con el río Ego y por el Oeste con la plaza situada sobre la plataforma del aparcamiento subterráneo de San Lorenzo.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN:

El objeto de esta actuación es la completa transformación de los suelos que se encuentran dentro de la delimitación de esta área, convirtiéndolos en un área destinada a usos principalmente residenciales.

La excelente posición que ocupa este emplazamiento, referido a las infraestructuras viarias, autopista A-8, N-634 y su nueva variante, lo caracterizan como un enclave estratégico para la reconversión del mismo, posibilitando nuevos crecimientos residenciales en el barrio de San Lorenzo que rematen y consoliden este barrio, una vez entre en funcionamiento la nueva variante y por tanto, desaparezca los peajes de ese punto.

Se propone una edificación residencial conformando una media la manzana, que de frente a la Avenida Gipuzkoa y que respete las distancias o retiros mínimos de la edificación que la legislación sectorial establece tanto para el río Ego como para las carreteras existentes. Se permitirá que la edificación que dé frente a la Avenida Gipuzkoa tenga una altura total de ocho (8) plantas, esto es, de planta baja comercial más siete (7) plantas; mientras que la edificación que se desarrolle en planos posteriores a la citada calle, tendrá un máximo de seis (6) plantas, esto es, de planta baja comercial más cinco (5) plantas.

Esta ordenación a su vez deberá generar un espacio central que amplíe la actual plaza situada sobre la plataforma del aparcamiento subterráneo de San Lorenzo, donde se ubica la zona de juegos de niños. La solución adoptada no supondrá discontinuidades en las rasantes, buscando una continuidad de rasantes entre ambos espacios. El espacio central se destinará a espacios libres.

Se permite que los edificios residenciales puedan realizar aparcamiento subterráneo bajo ese espacio central o plaza en la superficie así definida en la documentación gráfica del Plan General. Para la actuación integrada A-03 San Lorenzo se entiende el uso privado de aparcamiento bajo rasante, bajo suelo de uso y dominio público, la superficie así definida en la documentación gráfica del Plan General y en la profundidad que la unidad de ejecución que la desarrolle defina para la ejecución estricta de las plantas de aparcamiento bajo rasante.

En el frente del edificio que da a la Avenida Gipuzkoa se dispondrá de un pórtico central de quince (15) metros de fachada a la Avenida Gipuzkoa en la totalidad del fondo del edificio, posibilitando una conexión amplia del espacio central con la citada Avenida. Asimismo el pórtico tendrá al menos dos plantas de altura. La planta baja podrá albergar locales comerciales y el acceso al portal desde la calle.

Se dispondrá también un acceso rodado y peatonal que permita la conexión de la Avenida Gipuzkoa con el ámbito contiguo AOD-02 San Lorenzo, conectando con el barrio de Eitzaga. Este vial tendrá una anchura mínima de nueve (9) metros incluida únicamente la acera más próxima a la edificación y tendrá que ir subiendo ligeramente su pendiente para alcanzar una cota aproximada de + 156,50 metros en el límite del ámbito en colindancia con la A-02 San Lorenzo, para que el vial entronque en ese punto y se prolongue.

Deberá mantenerse una franja libre adyacente al río Ego que además de cumplir la función protectora del cauce permita integrar a este en la ordenación. En este sentido deberá tratarse adecuadamente la zona verde existente junto al río. Esta franja tendrá el carácter de Sistema General de Espacios Libres en la cuantía mínima fijada en el cuadro correspondiente, permitiéndose su ajuste al trazado definitivo del vial rodado señalado. Será necesario el derribo de la edificación existente que quede y que no esté prevista eliminar en las obras de la variante de la N-634.

El ámbito realizará unas reservas de suelo para viviendas con algún régimen de protección en unos porcentajes superiores a los establecidos en la legislación urbanística, acorde a lo que se establece en el cuadro de parámetros de ordenación pormenorizada del apartado 4 de la presente ficha.

Por último, la ordenación del ámbito deberá contemplar la conexión ciclable prevista en el Plan Director Ciclable de Bizkaia que plantea un eje Zaldibar-Ermua-Eibar así como la propuesta desarrollada por URA y coordinada por DEBEGESA.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

Clasificación urbanística: Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística dentro del ámbito, con una superficie total de 5.483 m².

Calificación global: El uso característico del ámbito es el Residencial, estableciéndose una edificabilidad urbanística sobre rasante de 2,30 m²t/m² s.

Plazos para la programación y ejecución: El ámbito A-03 San Lorenzo deberá desarrollarse mediante una unidad de ejecución como instrumento de desarrollo de las determinaciones del Plan General en un plazo no superior a cuatro (4) años, computados a partir de la finalización de las obras de la variante viaria de la carretera N-634.

La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y la de los sistemas generales incluidos y/o adscritos en el presente ámbito, así como las que, en su caso, sean precisas para efectuar la conexión con los sistemas generales existentes y exteriores al ámbito de la actuación integrada, se deberán completar en un plazo no superior a dos (2) años, computados a partir de la aprobación de la unidad de ejecución.

La edificación se completará en un plazo no superior a cuatro (4) años, computados a partir de la completa urbanización de la unidad de ejecución.

ÁMBITO A-03 SAN LORENZO			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Superficie total ámbito(m2)	5.483	SG Ferroviario (m2)	0
Edificabilidad sobre rasante (m2t/m2s)	2,30	SG Viario (m2)	944
Edificabilidad total sobre rasante (m2)	9.106	SG Equipamiento (m2)	0
Edificabilidad total bajo rasante (m2)	A definir por la UE	SG Equipamiento privado (m2)	0
SSGG totales dentro del ámbito (m2)	1.524	SG Espacios Libres(m2)	1.821
Superficie ámbito sin SSGG (m2)	3.959	SG Ríos(m2)	0
SSGG externos al ámbito (m2) (1)	1.241	SG Infraestructuras (m2)	0

(1) Se asigna como valor de referencia esta superficie en m² de SG EELL en suelo urbano, que a efectos de su obtención o compensación económica quedará regulada de acuerdo al artículo 5 apartado 5 del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos.

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

La ordenación pormenorizada del ámbito se define en el presente Plan General, optando por un tipo de ordenación donde se definen completamente los edificios. La actuación integrada A-03 San Lorenzo deberá desarrollarse mediante una unidad de ejecución. En este sentido, la ordenación de la unidad de ejecución deberá atender los criterios de ordenación y las especificaciones señaladas en el

apartado 2 de la presente ficha, que se consideran vinculantes. Se procederá a la elaboración y aprobación de un Programa de Actuación.

Dada la contigüidad de este ámbito con el AOD-02 San Lorenzo, los proyectos de urbanización de dichos ámbitos deberán estar debidamente coordinados, dadas las características topográficas de la zona y el desnivel existente, de manera que la solución adoptada por cada una de ellos para el vial de conexión no suponga discontinuidades, buscando una continuidad de rasantes entre ambos ámbitos.

ÁMBITO A-03 SAN LORENZO			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
Calificación pormenorizada	Residencial	Densidad (viv/Ha.)	138
		Nº viviendas (viv)	76
	(%)	(m2)	(viv)
Edificabilidad residencial existente		0	0
Uso residencial existente a consolidar		0	0
Uso residencial existente disconforme		0	0
Uso residencial		7.776	76
* Vivienda Protección General y Especial	44%	3.391	33
* Vivienda Protección Tasada	26%	2.055	20
* Vivienda Libre	30%	2.330	23
Usos lucrativos compatibles autorizados			
*Terciario		1.330	

SISTEMAS LOCALES	(m2)		Unidad
SL Viario	706	Aparcamiento parcela privada	127
SL Espacios Libres	785	Aparcamiento parcela pública	A definir por la UE
Otras dotaciones públicas locales	1.821(1)	Arbolado	76
SL Equipamiento privado	0		
SSLL totales dentro del ámbito	1.491		
SSLL totales monetizados	1.821		

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

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 Públicos previstos, por lo que se sugiere que la monetización de los mismos se realice para la adquisición de los suelos del vertedero de tierras de Oterre, ya que ambos están condicionados a la ejecución de las obras de la variante viaria.

Este ámbito es capaz de soportar las transferencias de edificabilidad de Viviendas con algún grado de protección (VPG/ VPE/ VPT) de otros ámbitos deficitarios:

- Vivienda de Protección Tasada (VPT) de A-07 VI Centenario.
- Viviendas de Protección Oficial (VPO) de A-06 Kaltxango, A-08 Zubiaurre, A-09 Zeruko y A-07 VI Centenario.

5. ORDENANZA DE APLICACIÓN:

Se aplicará la Ordenanza residencial de Edificación con Alineación Viaria OR-2, imponiéndose una limitación de altura para el ámbito, estableciéndose un máximo de ocho (8) plantas hacia la Avenida Gipuzkoa y un máximo de seis (6) plantas para los edificios que no tengan fachada a la citada calle. No obstante el Programa de Actuación Urbanizadora, debidamente justificado, podrá modificar las condiciones de la ordenanza para este ámbito, si con ello se consigue una ordenación y aprovechamiento más racional que el se derivase de su aplicación estricta.

Sobre la regulación de usos le serán de aplicación las condiciones de uso y compatibilidad de la Ordenanza de Alineación Viaria OR-2 con la excepción de prohibición de usos productivos en planta baja y permitiéndose vivienda colectiva en planta baja siempre que no de fachada a la Avenida Gipuzkoa.

6. CESIONES OBLIGATORIAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN:

Se cederán todos los espacios de uso público contemplados en el ámbito. Asimismo se urbanizarán todos los espacios de cesión incluidos en el ámbito.

Dado que se trata de un ámbito de gestión pequeño pero con mucha edificabilidad, presenta una imposibilidad de cumplimiento de los estándares de las dotaciones públicas locales (artículo 6 apartado 1.b del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos) dentro del propio ámbito, por lo que se calculará y se ingresará el importe económico correspondiente a la citada superficie. Lo mismo sucede con la superficie de Sistemas Generales de Espacios Públicos prevista, que dada la escasa entidad de los mismos y la imposibilidad de materializar la totalidad de los mismos en el propio ámbito, se estima más conveniente su monetización para la adquisición y ampliación de otros Sistemas Generales de Espacios Públicos que ya existan o que tengan una entidad mayor.

7. GESTIÓN:

El sistema de actuación previsto en la gestión del ámbito es el de Concertación. Ante el incumplimiento de las obligaciones por parte de los particulares, la Administración podrá modificar el sistema de actuación acorde a lo previsto en la legislación vigente (artículo 159 apartado 5 de la Ley 2/2006).

8. OTRAS CONSIDERACIONES:

La unidad de ejecución que desarrolle este ámbito tendrá en consideración el Informe de Sostenibilidad Ambiental del presente Plan y en concreto deberá atender los siguientes aspectos:

- Medidas para minimizar la afección de ruidos teniendo en consideración las servidumbres acústicas de la autopista A-8 y la variante viaria N-634. Los instrumentos de desarrollo garantizarán los objetivos de calidad acústica marcado en la Ley 37/2003, de ruido, así como con su normativa de desarrollo en especial con el RD 1367/2007 y la compatibilidad de los objetivos acústicos fijados en los mapas estratégicos de ruido definidos en cumplimiento del

Decreto 213/2012 sobre contaminación acústica, con los usos previstos en el ámbito a desarrollar, en caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Todas aquellas actuaciones contempladas dentro de las zonas de protección del Sistema General Foral deberán garantizar el cumplimiento de la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia, de forma que cualquier incoherencia o contradicción estará a lo dispuesto en la citada normativa vigente.

Las dimensiones planteadas para la rotonda prevista para el acceso al ámbito desde la N-634 no se ajustan a los estándares normativos del tipo de rotondas de carreteras de la DFB. Por tanto, solo se admitirá la rotonda con diámetro 16 metros una vez que se haya cedido la N-634, desde la rotonda proyectada en la variante oeste (rotonda de Zearreko) hasta el límite municipal de Zaldibar.

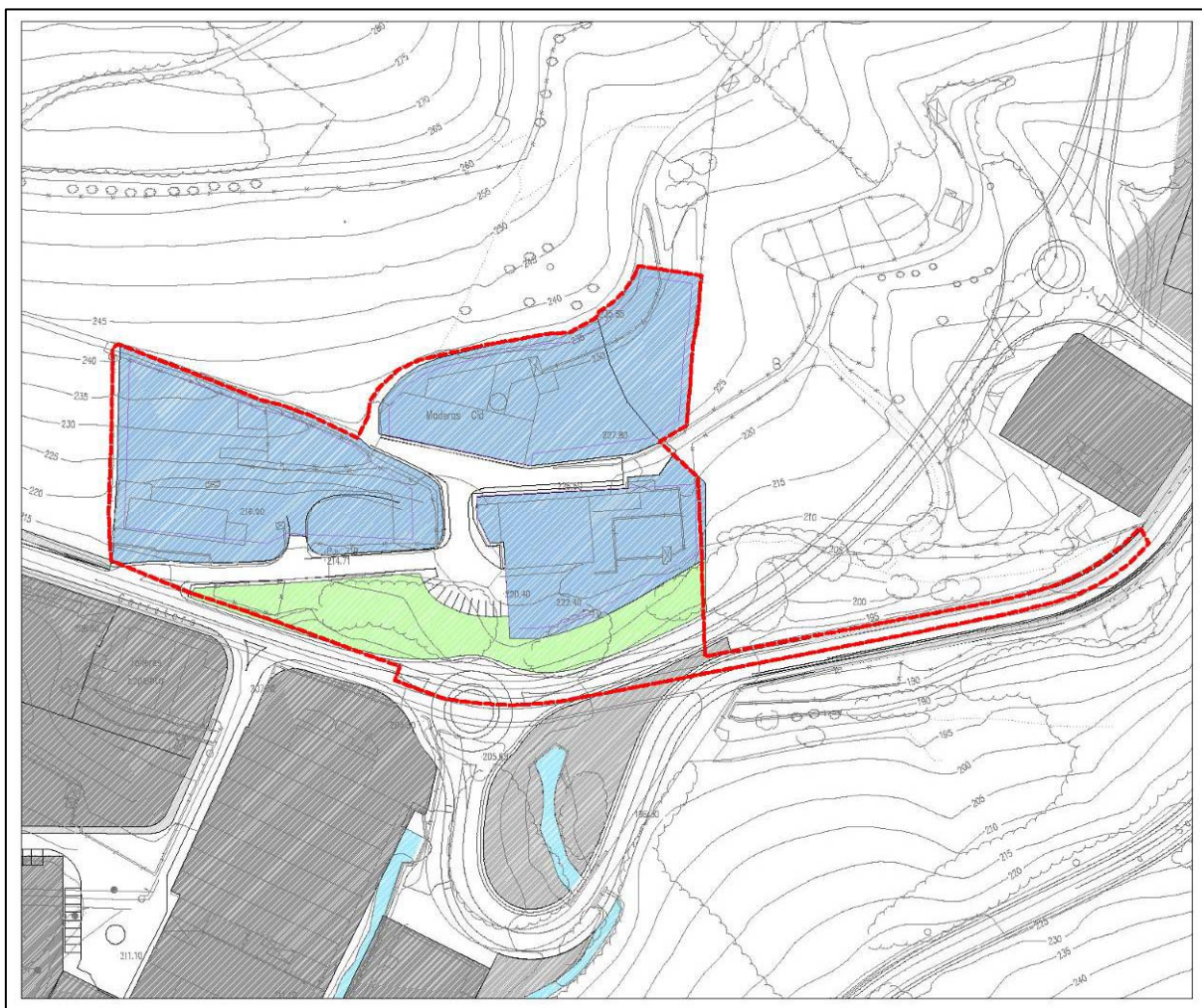
Directamente relacionado con la carretera foral, señalar que correrá a cargo del promotor, la incorporación de las medidas necesarias para garantizar el objetivo de calidad acústico necesario y deberá remitir durante su tramitación urbanística el correspondiente estudio acústico al Departamento de Obras Públicas y Transportes de la DFB. El Ayuntamiento deberá garantizar el cumplimiento de estos objetivos.

Estas condiciones son de obligado cumplimiento en tanto en cuanto, las carreteras sean forales. Será necesaria la formalización de un acuerdo de cesión entre DFB y Ayuntamiento, para que no sea preceptiva la autorización sectorial de carreteras.

En el momento en que se produzca la cesión competencial de la carretera foral al Ayuntamiento, se estará a lo dispuesto por la normativa municipal al respecto.

- Medidas para minimizar las afecciones a la vegetación de ribera existente junto al río Ego favoreciendo su integración en zonas verdes o espacios libres.
- En relación con la flora exótica invasora, se recomienda que se adopten las medidas necesarias para evitar la propagación de flora exótica invasora y se aconseja consultar documentos como "Diagnóstico de la flora alóctona invasora de la CAPV".
- Este ámbito se encuentra afectado por el río Ego cuyas márgenes se encuentran en ámbitos desarrollados. Siendo el nivel de cuenca I, la ordenación deberá respetar la línea de retiro de la edificación en 10 metros para márgenes con encauzamiento definido y 12 metros sin encauzamiento.

A-04 URTÍA

**1. DESCRIPCIÓN:**

El ámbito A 04- Urtía se corresponde con la UE- 02, una de las cinco unidades de actuación que definía el Plan Parcial del Sector SI-01 de Urtía, como ámbitos mínimos integrados para la gestión y ejecución del citado planeamiento. Posteriormente se tramitó una modificación puntual del Plan Parcial que fue aprobada por Orden Foral 493/1998 (BOB 30/11/1998), cuyo objetivo era la alteración del uso industrial previsto en una de las parcelas de la UE- 02 que pasó a calificarse como un sistema general de comunicaciones adscrito.

El PGOU del 2.000 (BOB del 27/11/2000) mantenía la clasificación de urbanizable y la calificación de sistema general viario de la parcela en los términos previstos en la citada modificación.

Con fecha de 27/01/2010 se aprobó definitivamente la Modificación Puntual del PGOU cuyo objeto principal era la modificación del trazado de la variante de Ermua, lo que indirectamente supuso la alteración de la calificación de la parcela incluida en la UE 2 del Sector de Urtía, que recuperaba su inicial uso industrial. Directamente relacionado con este aspecto, se tramitó la "Modificación de la delimitación y condicionado de la U.E. 02" del Plan Parcial SI-01 de Urtía que cuenta con aprobación definitiva publicada en el BOB nº 62 (2/04/2013), cuyo objetivo era cambiar la calificación de los

terrenos que se encontraban destinados a Sistema General Viario dado que con el nuevo trazado de la variante se desafectaban y la recuperación de su uso industrial manteniendo la edificabilidad prevista.

Señalar que el resto de unidades de ejecución que conforman el ámbito del Plan Parcial del Sector SI-01 de Urtía, ya se encuentran urbanizadas y que la urbanización general también está concluida. Por tanto, el presente plan general asume el planeamiento tramitado y aprobado, dado que se ha tramitando en paralelo a la redacción del mismo.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN:

La ordenación gráfica recogida en el presente Plan General recoge las condiciones urbanísticas establecidas desde el Plan Parcial aprobado y sus posteriores modificaciones aprobadas; definiendo las superficies destinadas a parcelas privadas y las zonas de dominio público incluyendo la viaria, peatonal, zona de aparcamiento y el espacio libre. A modo de resumen:

- Se ajusta la parcela denominada “Maderas Cid” incorporándole el terreno desafectado.
- Se modificación las parcelas denominadas “Inversiones Ogoño, S.L. y Miguel Navarro”, al ajustar la delimitación de la parcela a la alineación de la fachada al viario superior. La zona de la parcela en la que se ubica el centro de transformación de Iberdrola, que da corriente a todo el ámbito, se excluye de la parcela privada. También se modifica el lindero oeste de la parcela incorporándose al sistema viario (zona peatonal) del ámbito. Se mejoran las condiciones de accesibilidad del entorno urbano (supresión de escaleras).
- Se ajusta la parcela denominada “Máx. Araiztegui” en el lindero norte y este. Para el desarrollo de la unidad y adaptación del espacio público a las condiciones de urbanización establecidas por el Plan Parcial, se ajusta el límite de la parcela para que posibilite el acondicionamiento del viario interior.

Se destina una superficie de 1.226 m² a Sistema General Viario que se corresponde con la franja de terreno que se desarrolla en la carretera BI-3302, que permitía el ensanchamiento y mejora de la misma.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

El ámbito A 04- Urtía se corresponde con la UE- 02 del Plan Parcial del Sector SI-01 de Urtía, recogiendo los parámetros que figuran en la posterior “Modificación de la delimitación y condicionamiento de la UE. 02 del Plan Parcial SI-01 de Urtía” que cuenta con aprobación definitiva y cuya Normativa Urbanística fue publicada en el BOB nº 62 (2/04/2013).

Por tanto, el presente plan general asume el planeamiento tramitado y aprobado, ya que además durante la redacción del presente Plan General, este ámbito sigue adelante con su gestión, ya que se han redactando el proyecto de urbanización (en pleno del 27/02/2013 BOB nº 50 del 12/03/2013) y el proyecto de reparcelación (en pleno del 30/04/2013 BOB nº 86 del 7/05/2013) ambos aprobados definitivamente.

A continuación se recogen a modo de resumen los principales parámetros del citado ámbito.

ÁMBITO A-04 URTÍA			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Superficie total ámbito(m2)	17.790	SG Ferroviario (m2)	0
Edificabilidad sobre rasante (m2t/m2s)	0,62	SG Viario (m2)	1.226
Edificabilidad total sobre rasante (m2)	10.212	SG Equipamiento (m2)	0
Edificabilidad total bajo rasante (m2)	-----	SG Equipamiento privado (m2)	0
SSGG totales dentro del ámbito (m2)	1.226	SG Espacios Libres(m2)	0
Superficie ámbito sin SSGG (m2)	16.564	SG Ríos(m2)	0
SSGG externos al ámbito (m2)	0	SG Infraestructuras (m2)	0

Clasificación urbanística: Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado, con una superficie total de 17.790 m2.

Calificación global: El uso característico del ámbito es el industrial, estableciéndose una edificabilidad urbanística sobre rasante de 0,62 m2t/m2 s.

Plazos para la programación y ejecución: Acorde a lo establecido en la “Modificación de la delimitación y condicionado de la U.E. 02 del Plan Parcial SI-01 de Urtía” aprobada definitivamente BOB nº 62 (2/04/2013), se fijan cuatro (4) años desde la aprobación definitiva de la citada modificación puntual. Las obras de urbanización comunes del Plan Parcial SI-01 de Urtía se encuentran finalizadas. Las obras de urbanización se ejecutarán en dos (2) años una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

ÁMBITO A-04 URTÍA			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
Calificación pormenorizada	Industrial		
	(m2)		
Edificabilidad industrial existente	4.258		
Uso industrial	10.212		
Usos lucrativos compatibles autorizados			
*Terciario	0		

SISTEMAS LOCALES	(m2)		Unidad
SL Viario	2.802	Aparcamiento parcela privada	----
SL Espacios Libres	2.877	Aparcamiento parcela pública	25
Otras dotaciones públicas locales	----	Arbolado	----
SL Equipamiento privado	----		
SSLL totales dentro del ámbito	5.679		
SSLL totales monetizados	----		

La ordenación pormenorizada del ámbito se define en el presente Plan General, optando por un tipo de ordenación donde se definen completamente las parcelas industriales, acorde a la ordenación recogida en la “Modificación de la delimitación y condicionado de la U.E. 02 del Plan Parcial SI-01 de Urtía” aprobada definitivamente,

La actuación integrada A 04- Urtía deberá desarrollarse mediante una unidad de ejecución. En este sentido, la ordenación de la unidad de ejecución deberá atender los criterios de ordenación y las especificaciones señaladas en el apartado 2 de la presente ficha, que son un resumen del Plan Parcial aprobada definitivamente. A continuación se recogen a modo de resumen los principales parámetros del citado ámbito.

5. ORDENANZA DE APLICACIÓN:

No se establece una ordenanza de aplicación directa sobre la edificación, siendo ésta la definida en el Plan Parcial SI-01 de Urtía aprobada definitivamente, debiendo respetar los parámetros de la edificación relativos a las condiciones de volumen y de edificación, condiciones de los edificios en relación con las vías públicas, y cuantos parámetros le sean de aplicación y que estén definidos en el citado Plan Parcial. La regulación de usos se establecerá a través de las condiciones de uso y compatibilidad de la ordenanza OR-6 Edificación Industrial Aislada.

6. CESIONES OBLIGATORIAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN:

Se cederán todos los espacios de uso público contemplados en el ámbito. Asimismo se urbanizarán todos los espacios de cesión incluidos en el ámbito y se mejorarán las condiciones de accesibilidad del entorno urbano del ámbito. Las obras de urbanización que desarrollarán la unidad, serán obras a reforma o actuación en un entorno ya existente acorde a lo señalado en la “Modificación de la delimitación y condicionado de la UE. 02 del Plan Parcial SI-01 de Urtía” y al proyecto de urbanización (BOB nº 50 del 12/03/2013) ambos aprobados definitivamente.

7. GESTIÓN:

El sistema de actuación previsto es el de cooperación.

8. OTRAS CONSIDERACIONES:

En relación con la flora exótica invasora, se recomienda que se adopten las medidas necesarias para evitar la propagación de flora exótica invasora y se aconseja consultar documentos como “Diagnóstico de la flora autóctona invasora de la CAPV”.

A-05 LOMI POWER

**1. DESCRIPCIÓN:**

El ámbito A 05- Lomi Power se corresponde con un ámbito de gestión que se tramitó mediante una Modificación nº 9 del PGOU referente a la delimitación de la nueva UE-17 "Lomi-Power" aprobada definitivamente el 21/12/10 y cuya Normativa Urbanística fue publicada en el BOB del 21/12/10. Por tanto, el presente plan general asume el planeamiento tramitado y aprobado, ya que además durante la redacción del presente Plan General, este ámbito sigue adelante con su gestión habiendo aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora el cual fue publicado en el BOB. núm. 218/2011 del 16/11/2011.

Se sitúa al Norte y al Sur de la avenida de Bizkaia en el extremo noroeste del casco urbano, en el inicio de la subida de la N-634 hacia el puerto de Areitio. En la actualidad se encuentra ocupada en parte por las instalaciones de la empresa Lomi Power, el edificio de Zeharkale nº 1, kiosko de prensa, cuadra y antigua báscula de pesaje de camiones.

La atraviesa la carretera nacional 634 en dirección Este - Oeste y es paso peatonal para el acceso a la empresa Amaya Tellería y edificio Zearrekobuelta. Queda fuera de la delimitación el edificio nº 3 de la calle Zeharkale y los edificios de la Avenida de Bizkaia nº 21, 19 y 19 A.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN:

El objeto de la propuesta de ordenación es el traslado de la empresa Lomi Power, el remate del testero de la fila de casas de la calle Zeharkale, la eliminación de edificaciones obsoletas, la adecuación de los usos al entorno urbano inmediato.

Se propone la configuración de un edificio residencial paralelo a la Avenida de Bizkaia, adaptado a las rasantes del terreno, un aparcamiento bajo rasante; la urbanización de la superficie libre conformando una plaza; la edificación de un edificio de remate a la fila de casas de la calle Zeharkale previo al derribo del edificio actual; la urbanización del espacio triangular entre la calle Zeharkale y la calle Avenida de Bizkaia y la construcción de un paso subterráneo rodado y peatonal bajo la Carretera Nacional 634.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

El ámbito A 05- Lomi Power se corresponde con un ámbito de gestión que se tramitó mediante una Modificación nº 9 del PGOU referente a la delimitación de la nueva UE-17 "LOMI-POWER" aprobada definitivamente el 21/12/10 y cuya Normativa Urbanística fue publicada en el BOB del 21/12/10. Por tanto, el presente plan general asume el planeamiento tramitado y aprobado, ya que además durante la redacción del presente Plan General, este ámbito sigue adelante con su gestión habiendo aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora el cual fue publicado en el BOB. núm. 218/2011 del 16/11/2011. A continuación se recogen a modo de resumen los principales parámetros del citado ámbito.

ÁMBITO A-05 LOMI POWER			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Superficie total ámbito(m2)	7.869	SG Ferroviario (m2)	0
Edificabilidad sobre rasante (m2t/m2s)	1,96	SG Viario (m2)	0
Edificabilidad total sobre rasante (m2)	11.081	SG Equipamiento (m2)	0
Edificabilidad total bajo rasante (m2)	11.081	SG Equipamiento privado (m2)	0
SSGG totales dentro del ámbito (m2)	2.216	SG Espacios Libres(m2)	2.216
Superficie ámbito sin SSGG (m2)	5.653	SG Ríos(m2)	0
SSGG externos al ámbito (m2)	0	SG Infraestructuras (m2)	0

Clasificación urbanística: Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado, con una superficie total de 7.869 m2.

Calificación global: El uso característico del ámbito es el Residencial, estableciéndose una edificabilidad urbanística sobre rasante de 1,96 m2t/m2 s.

Plazos para la programación y ejecución: Los establecidos en el Programa de Actuación Urbanizadora en el capítulo III. Determinaciones jurídico-urbanísticas, que establece un programa de urbanización y edificación simultáneo con una duración de 31 meses.

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

La ordenación pormenorizada del ámbito se define en el presente Plan General, optando por un tipo de ordenación donde se definen completamente los edificios, acorde a la unidad de ejecución Lomi Power que la desarrolla y al Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente.

En cualquier caso, se podrá redactar un Estudio de Detalle al objeto de precisar las alineaciones, rasantes y volúmenes, siempre y cuando no se modifiquen los parámetros relativos a la edificabilidad, el volumen máximo, las alturas totales y no se reduzca la superficie de espacios libres sobre rasante.

ÁMBITO A-05 LOMI POWER			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
Calificación pormenorizada	Residencial	Densidad (viv/Ha.)	159
		Nº viviendas (viv)	125
	(%)	(m2)	(viv)
Edificabilidad residencial existente		0	0
Uso residencial existente a consolidar		0	0
Uso residencial existente disconforme		0	0
Uso residencial		10.972	125
* Vivienda Protección General y Especial	19%	2.082	30
* Vivienda Protección Tasada	24%	2.586	29
* Vivienda Libre	57%	6.304	66
Usos lucrativos compatibles autorizados			
*Terciario		109	

SISTEMAS LOCALES	(m2)		Unidad
SL Viario	811	Aparcamiento parcela privada	357
SL Espacios Libres	2.620	Aparcamiento parcela pública	A definir por la UE
Otras dotaciones públicas locales	336	Arbolado	125
SL Equipamiento privado	0		
SSLL totales dentro del ámbito	3.767		
SSLL totales monetizados	0		

Dada la contigüidad de este ámbito con la actuación integrada A 06- Kaltxango, los proyectos de urbanización de dichos ámbitos de deberán estar debidamente coordinados dadas las características topográficas de la zona y su elevada pendiente, de manera que la solución adoptada por cada una de ellas no supongan discontinuidades sobre infraestructuras o acabados. La nueva ordenación deberá tener en cuenta esta circunstancia, buscando una continuidad de rasantes entre ambos ámbitos.

Dada la dimensión del ámbito A 06- Kaltxango, se debe prever que el acceso al aparcamiento bajo rasante desde la calle Zeharkalea con un túnel que discurre por debajo de la N-634 sea compartido para ambos ámbitos, posibilitando el acceso desde Lomi Power. En este sentido, el ámbito que primero

desarrolle el proyecto deberá tener en cuenta este aspecto, posibilitando que el acceso sea compartido para ambos ámbitos.

Se deberá tener en cuenta que dentro del ámbito (conjuntamente con el ámbito A-06 Kaltxango) se encuentra una zona que cuenta con protección del patrimonio arqueológico, al tratarse de una Zona de Presunción Arqueológica, denominada Molino Matxin (sin estructuras visibles) cuya área de protección se establece gráficamente en el plano PPA 1 Patrimonio histórico-arquitectónico y arqueológico. Señalar que en cualquier caso este dato contrasta con los datos municipales, que tienen constancia que la zona señalada no se corresponde con la ubicación del citado Molino, que se ubicaba en el entorno de Goiko plaza.

Por otro lado, el régimen legal de las viviendas de protección será el Régimen General.

5. ORDENANZA DE APLICACIÓN:

No se establece una ordenanza de aplicación directa sobre la edificación, siendo ésta la definida en el Programa de Actuación Urbanizadora. La regulación de usos se establecerá a través de las condiciones de uso y compatibilidad de la ordenanza OR-3 para el bloque situado al norte de la CN-634 y la Ordenanza de Alineación Viaria OR-2 para el edificio de remate de la calle Zeharkale.

6. CESIONES OBLIGATORIAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN:

Se cederán todos los espacios de uso público contemplados en el ámbito. Asimismo se urbanizarán todos los espacios de cesión incluidos en el ámbito, acorde al Programa de Actuación Urbanizadora.

Se construirá el paso subterráneo por debajo de la N-634. Dado que se trata de un acceso compartido con la A-06 Kaltxango, se compartirán las cargas económicas asociadas a este aspecto, en proporción a la edificabilidad ponderada de cada ámbito de gestión.

Se procurará la mejora de la accesibilidad desde la Nacional 634. Para ello, el programa de actuación urbanizadora definirá geométricamente la intersección para todos los elementos necesarios, radios de curvatura adecuados para vehículos predominantes para uso residencial y dotación de una cuña de incorporación para los movimientos Areitio – Ermua. El arcén de la carretera nacional tendrá una anchura de 1 metro.

La solución para la conexión con la EDAR de Elgoibar, pasa por la ejecución del proyecto de saneamiento de los municipios de Ermua, Mallabia y conexión de los colectores del bajo Deba, proyecto redactado en su día por departamento de Ordenación del Territorio Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Dicho proyecto fue aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión de 21 de julio de 2005, (B.O.B 149, de 8 de agosto). Asimismo se ha planteado por URA (Agencia Vasca del Agua) modificación al proyecto citado, que ha sido aprobado por el pleno de la corporación en sesión de 7 de octubre de 2010.

Por otro lado, la solución de conexión del saneamiento del presente ámbito a la red municipal se efectuará en la calle Zeharkale, conexiando con el colector procedente de Mallabia y del Polígono Industrial de Urtia y vendrá definido en primera instancia por el Programa de Actuación Urbanizadora, y después por el Proyecto de Urbanización que se redacte para el ámbito.

Si el desarrollo de la Unidad se produjera anterior a la ejecución del proyecto de saneamiento de los municipios de Ermua y Mallabia y su conexión con el interceptor del bajo Deba, sería necesario tramitar ante la Agencia Vasca del Agua la correspondiente “Ampliación de autorización de vertido”.

7. GESTIÓN:

El sistema de actuación previsto es el de cooperación. La elección de este sistema se justifica por la mayoritaria participación de suelo público en la operación y por el interés de la agilización de la gestión.

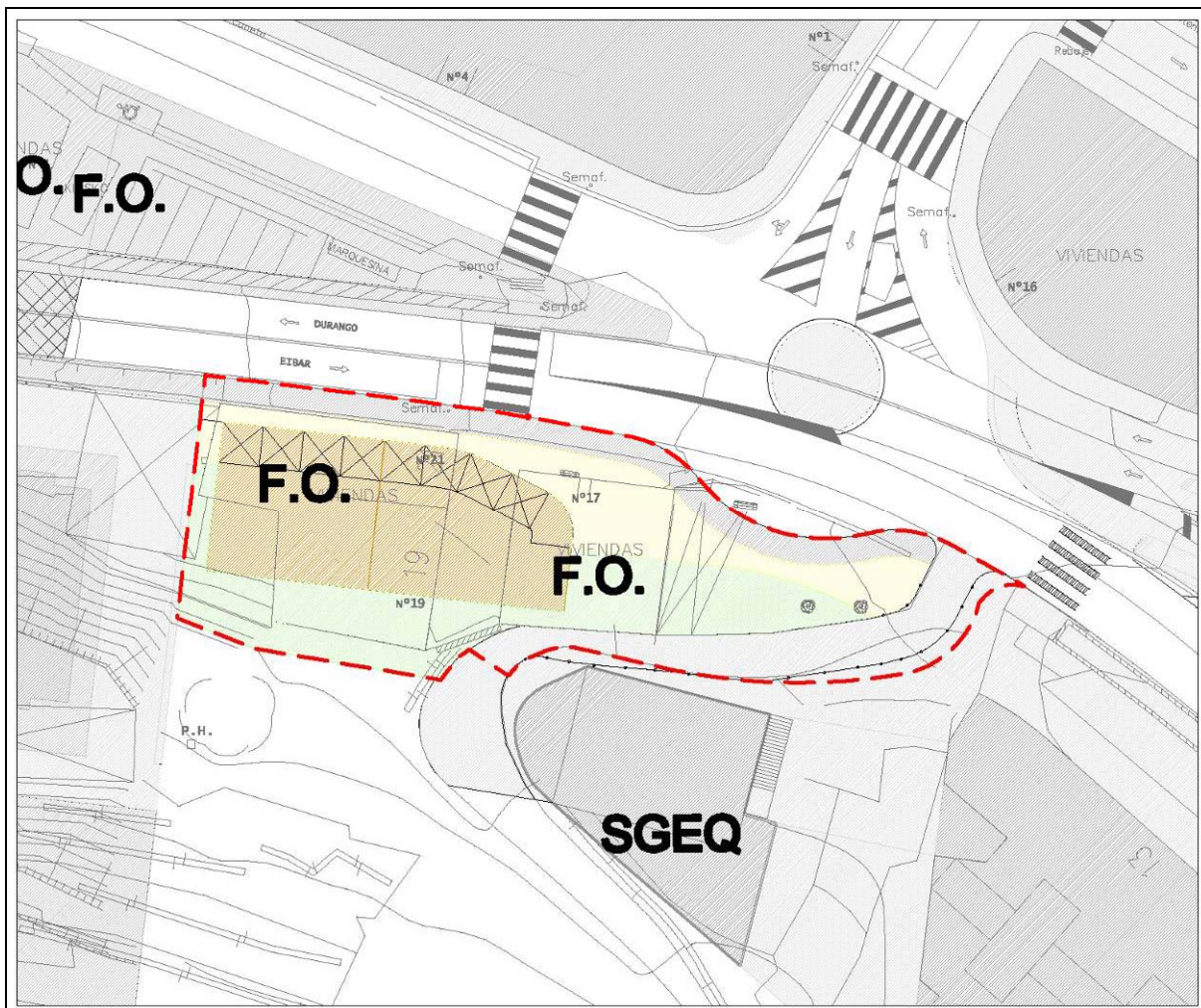
8. OTRAS CONSIDERACIONES:

Acorde al Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente, se tendrán en cuenta las directrices ambientales contenidas en el Informe Definitivo de Impacto Ambiental (ISA), y garantizarán en cumplimiento de las especificaciones técnicas, medidas protectoras, correctoras y compensatorias y programa de supervisión contenido en el ISA, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

En este sentido y a modo de resumen del citado documento, el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito contemplará los siguientes aspectos:

- Suelos potencialmente contaminados como determina la Ley 1/2005, de 4 de febrero.
- Medidas para minimizar la afección de ruidos teniendo en consideración las servidumbres acústicas de la carretera N-634, por lo que cumplirá con los objetivos de calidad acústica marcado en la Ley 37/2003, de ruido, así como con su normativa de desarrollo, en especial con el RD 1367/2007.
- Todas aquellas actuaciones contempladas dentro de las zonas de protección del Sistema General Foral deberán garantizar el cumplimiento de la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia, de forma que cualquier incoherencia o contradicción estará a lo dispuesto en la citada normativa vigente. En el momento en que se produzca la cesión competencial de la carretera foral al Ayuntamiento, se estará a lo dispuesto por la normativa municipal al respecto.
- Medidas para minimizar los riesgos geotécnicos, por lo que se realizará un estudio geotécnico.
- Contará con un Proyecto de Restauración Ambiental y Paisajística; y conservará la vegetación arbolada presente en el sur del área (bosque mixto de frondosas), en el terreno que no va a ser afectado por la urbanización.
- Dado que el Molino Matxin cuenta con protección del patrimonio arqueológico, al tratarse de una Zona de Presunción Arqueológica (sin estructuras visibles) estará a lo dispuesto en la Ley 7/1990, de 3 de julio de Patrimonio Cultural Vasco y al Decreto 234/1996 de 8 octubre, Régimen para la determinación de las zonas de presunción arqueológica, de forma que el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar, deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras.
- En relación con la flora exótica invasora, se recomienda que se adopten las medidas necesarias para evitar la propagación de flora exótica invasora y se aconseja consultar documentos como “Diagnóstico de la flora alóctona invasora de la CAPV”.

A-06 KALTXANGO

**1. DESCRIPCIÓN:**

Es un pequeño ámbito situado en un punto estratégico de Ermua, en el denominado cruce de Kaltxango, en el que convergen las calles VI Centenario, Zeharkalea, Marqués de Valdespina y la propia Avenida Bizkaia (N-634).

El ámbito engloba la carretera de subida a la Casa Torreta así como los edificios de la Avenida de Bizkaia números 17, 19 y 21 situada en colindancia a la misma y con el ámbito de planeamiento A-05 Lomi Power. Los edificios 19 y 21 de la Avenida de Bizkaia están ya derruidos por motivos de seguridad pública dado el mal estado de conservación de los mismos, aunque albergaban a siete viviendas. El número 21 es un bloque de viviendas que alberga 6 viviendas con local comercial en planta baja.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN:

Se propone este crecimiento residencial en ámbito de suelo urbano que se encuentra infrautilizado y con una imagen deteriorada, como consecuencia de las ruinas de los edificios 19 y 21 de la Avenida de Bizkaia, lo que conlleva la eliminación de algunas viviendas existentes. La propuesta de derribo para el número 17 efectuada en este ámbito se debe a la necesidad de articular una gran rotonda en

Kaltxango, que plantee una solución viaria alternativa que mejore el paso de ese tráfico en el cruce de las calles VI Centenario, Zeharkalea y Avenida Bizkaia, como consecuencia del decrecimiento en el volumen de movimientos realizados en coche con la entrada en carga de la fase I de la variante viaria de la N-634.

Al resolverse el cruce con una rotonda optimiza el tráfico y posibilita la generación de una gran superficie peatonal que va a hacer las veces de entrada al Centro Histórico desde las Avenidas Gipuzkoa y Bizkaia, liberando 4.000 m² en la zona Suroeste del Centro Histórico de la Villa que servirán como zona de relación y acceso del Centro Histórico, así como para todo el conjunto de la Villa.

Esta propuesta además de regenerar este espacio, posibilita dar una continuidad a la propuesta residencial del ámbito colindante de Lomi Power ya prevista en el Plan General, generando un paseo peatonal junto a la N-634; y una continuidad en la imagen urbana con un bloque de viviendas colectiva que por otro lado tiene la virtud de permitir la visual completa de la casa Torreta, actualmente semiocultada por el edificio de viviendas número 17.

La situación y forma de la edificación, definiendo las alineaciones de la edificación en plantas bajo rasante y planta baja, se define en el plano POP-2.3 Calificación pormenorizada de la documentación gráfica de este plan general. La planta baja del edificio contará con un pórtico de tres metros y medio (3,50) de ancho en todo el frente edificado que da a la Avenida Bizkaia y podrá albergar locales comerciales. Se trata de un edificio de planta baja comercial más siete (7) plantas hacia el frente del denominado cruce de Kaltxango, debiendo ser la última planta una ático cuya fachada quede retranqueada.

Se permite que la edificación residencial pueda realizar aparcamiento subterráneo bajo el mismo y bajo la acera y espacios libres inmediatos al edificio, en la superficie así definida en la documentación gráfica del Plan General. Para la actuación integrada A-06 Kaltxango se entiende el uso privado de aparcamiento bajo rasante, bajo suelo de uso y dominio público, la superficie así definida en la documentación gráfica del Plan General y en la profundidad que la unidad de ejecución que la desarrolle defina para la ejecución estricta de las plantas de aparcamiento bajo rasante.

Dada la dimensión del ámbito no se realizan reservas de suelo para viviendas con algún régimen de protección en el mismo.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

Clasificación urbanística: Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística dentro del ámbito, con una superficie total de 1.244 m².

Calificación global: El uso característico del ámbito es el Residencial, estableciéndose una edificabilidad urbanística sobre rasante de 2,30 m²t/m² s.

ÁMBITO A-06 KALTXANGO			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Superficie total ámbito(m2)	1.244	SG Ferroviario (m2)	0
Edificabilidad sobre rasante (m2t/m2s)	2,30	SG Viario (m2)	0
Edificabilidad total sobre rasante (m2)	2.860	SG Equipamiento (m2)	0
Edificabilidad total bajo rasante (m2)	962	SG Equipamiento privado (m2)	0
SSGG totales dentro del ámbito (m2)	0	SG Espacios Libres(m2)	439
Superficie ámbito sin SSGG (m2)	1.244	SG Ríos(m2)	0
SSGG externos al ámbito (m2) (1)	439	SG Infraestructuras (m2)	0

(1) Se asigna como valor de referencia esta superficie en m2 de SG EELL en suelo urbano, que a efectos de su obtención o compensación económica quedará regulada de acuerdo al artículo 5 apartado 5 del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos.

Plazos para la programación y ejecución: El ámbito A-06 Kaltxango deberá desarrollarse mediante una unidad de ejecución como instrumento de desarrollo de las determinaciones del Plan General en un plazo no superior a cuatro (4) años, computados a partir de la entrada en carga de la fase I de la variante viaria de la carretera N-634.

La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y la de los sistemas generales incluidos y/o adscritos en el presente ámbito, así como las que, en su caso, sean precisas para efectuar la conexión con los sistemas generales existentes y exteriores al ámbito de la actuación integrada, se deberán completar en un plazo no superior a dos (2) años, computados a partir de la aprobación de la unidad de ejecución.

La edificación se completará en un plazo no superior a cuatro (4) años, computados a partir de la completa urbanización de la unidad de ejecución.

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

La ordenación pormenorizada del ámbito se define en el presente Plan General, optando por un tipo de ordenación donde se definen completamente los edificios. La actuación integrada A-06 Kaltxango deberá desarrollarse mediante una unidad de ejecución. En este sentido, la ordenación de la unidad de ejecución deberá atender los criterios de ordenación y las especificaciones señaladas en el apartado 2 de la presente ficha, que se consideran vinculantes. Se procederá a la elaboración y aprobación de un Programa de Actuación.

En este sentido se deberá tener en cuenta que dentro del ámbito (conjuntamente con el ámbito A 05- Lomi Power) se encuentra una zona que cuenta con protección del patrimonio arqueológico, al tratarse de una Zona de Presunción Arqueológica, denominada Molino Matxin (sin estructuras visibles) cuya área de protección se establece gráficamente en el plano PPA 1 Patrimonio histórico-arquitectónico y arqueológico. Señalar que en cualquier caso este dato contrasta con los datos municipales, que tienen constancia que la zona señalada no se corresponde con la ubicación del citado Molino, que se ubicaba en el entorno de Goiko plaza.

Dada la contigüidad de este ámbito con la A 05- Lomi Power, los proyectos de urbanización de dichos ámbitos de deberán estar debidamente coordinados dadas las características topográficas de la zona

y su elevada pendiente, de manera que la solución adoptada por cada una de ellas no supongan discontinuidades sobre infraestructuras o acabados. La nueva ordenación deberá tener en cuenta esta circunstancia, buscando una continuidad de rasantes entre ambos ámbitos.

Dada la dimensión del ámbito y su ubicación con respecto a la Avenida Bizkaia o carretera N-634, si el bloque residencial previsto en el presente ámbito materializa un aparcamiento bajo rasante, el acceso al mismo deberá ser compartido con el ámbito contiguo de Lomi Power, que prevé un acceso al aparcamiento bajo rasante desde la calle Zeharkalea con un túnel que discurre por debajo de la N-634. En este sentido, el ámbito que primero desarrolle el proyecto deberá tener en cuenta este aspecto, posibilitando que el acceso sea compartido para ambos ámbitos.

ÁMBITO A-06 KALTXANGO			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
Calificación pormenorizada	Residencial	Densidad (viv/Ha.)	224
		Nº viviendas (viv)	28
	(%)	(m2)	(viv)
Edificabilidad residencial existente		664	13
Uso residencial existente a consolidar		0	0
Uso residencial existente disconforme		664	13
Uso residencial		2.658	28
* Vivienda Protección General y Especial	0%	0	0
* Vivienda Protección Tasada	0%	0	0
* Vivienda Libre	100%	2.658	28
Usos lucrativos compatibles autorizados			
*Terciario		202	

SISTEMAS LOCALES	(m2)		Unidad
SL Viario	177	Aparcamiento parcela privada	40
SL Espacios Libres	685	Aparcamiento parcela pública	A definir por la UE
Otras dotaciones públicas locales	572 (1)	Arbolado	28
SL Equipamiento privado	202		
SSLL totales dentro del ámbito	1.064		
SSLL totales monetizados	572		

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

Para la actuación integrada A-06 Kaltxango se entiende el uso privado de aparcamiento bajo rasante, bajo suelo de uso y dominio público, la superficie así definida en la documentación gráfica del Plan General y en la profundidad que la unidad de ejecución que la desarrolle defina para la ejecución estricta de las plantas de aparcamiento bajo rasante.

En esta operación aunque se planteaban dos portales, incorporar la materialización de viviendas con algún grado de protección (VPG/ VPE/ VPT), hacía completamente inviable la operación. Así que se transfieren los m2 de VPO a A-03 San Lorenzo y m2 de VPT a AOD-02 San Lorenzo.

5. ORDENANZA DE APLICACIÓN:

No se establece una ordenanza de aplicación directa sobre la edificación, siendo ésta la definida en la presente ficha. Sobre la regulación de usos le serán de aplicación las condiciones de uso y

compatibilidad de la Ordenanza de Alineación Viaria OR-2 con las excepciones de prohibición de vivienda y usos productivos en planta baja.

6. CESIONES OBLIGATORIAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN:

Se cederán todos los espacios de uso público contemplados en el ámbito. Asimismo se urbanizarán todos los espacios de cesión incluidos en el ámbito. Se entienden como cargas de urbanización, el acceso compartido con la A 05- Lomi Power al aparcamiento bajo rasante desde la calle Zeharkalea con un túnel que discurre por debajo de la N-634 a pesar de ser externas al ámbito. Se compartirán con la A 05- Lomi Power las cargas económicas asociadas a este aspecto, en proporción a la edificabilidad ponderada de cada ámbito de gestión.

Dado que se trata de un área muy pequeña presenta una imposibilidad de cumplimiento de los estándares de las dotaciones públicas locales (artículo 6 apartado 1.b del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos) dentro del propio ámbito, por lo que se calculará y se ingresará el importe económico correspondiente a la citada superficie. Lo mismo sucede con la superficie de Sistemas Generales de Espacios Públicos prevista, que dada la escasa entidad de los mismos y la imposibilidad de materializarlo en el propio ámbito, se estima más conveniente su monetización para la adquisición y ampliación de otros Sistemas Generales de Espacios Públicos que ya existan o que tengan una entidad mayor.

7. GESTIÓN:

El sistema de actuación previsto en la gestión del ámbito es el de Concertación. Ante el incumplimiento de las obligaciones por parte de los particulares, la Administración podrá modificar el sistema de actuación acorde a lo previsto en la legislación vigente.

8. OTRAS CONSIDERACIONES:

La unidad de ejecución que desarrolle este ámbito tendrá en consideración el Informe de Sostenibilidad Ambiental del presente Plan y en concreto deberá atender los siguientes aspectos:

- Medidas para minimizar la afección de ruidos teniendo en consideración las servidumbres acústicas de la carretera N-634. Los instrumentos de desarrollo garantizarán los objetivos de calidad acústica marcado en la Ley 37/2003, de ruido, así como con su normativa de desarrollo en especial con el RD 1367/2007 y la compatibilidad de los objetivos acústicos fijados en los mapas estratégicos de ruido definidos en cumplimiento del Decreto 213/2012 sobre contaminación acústica, con los usos previstos en el ámbito a desarrollar, en caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.
- Todas aquellas actuaciones contempladas dentro de las zonas de protección del Sistema General Foral deberán garantizar el cumplimiento de la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia, de forma que cualquier incoherencia o contradicción estará a lo dispuesto en la citada normativa vigente.

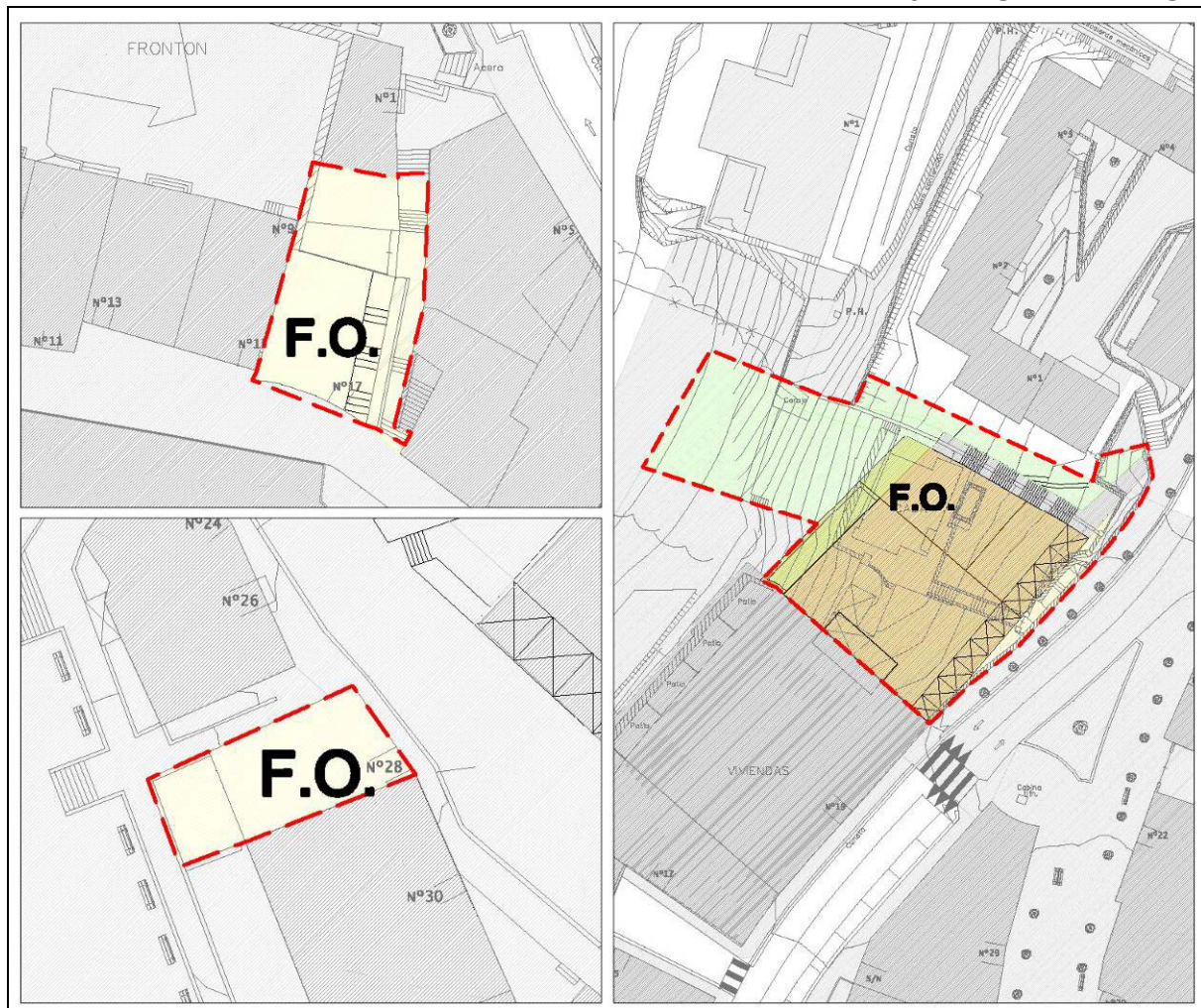
Directamente relacionado con la carretera foral, señalar que correrá a cargo del promotor, la incorporación de las medidas necesarias para garantizar el objetivo de calidad acústico necesario y deberá remitir durante su tramitación urbanística el correspondiente estudio acústico al Departamento de Obras Públicas y Transportes de la DFB. El Ayuntamiento deberá garantizar el cumplimiento de estos objetivos.

Asimismo el acceso rodado al ámbito desde la carretera foral, deberá contar con la autorización de la DFB. Estas condiciones son de obligado cumplimiento en tanto en cuanto, las carreteras sean forales. Será necesaria la formalización de un acuerdo de cesión entre DFB y Ayuntamiento, para que no sea preceptiva la autorización sectorial de carreteras.

En el momento en que se produzca la cesión competencial de la carretera foral al Ayuntamiento, se estará a lo dispuesto por la normativa municipal al respecto.

- Medidas para minimizar los riesgos geotécnicos, por lo que se realizará un estudio geotécnico.
- Conservará la vegetación arbolada presente en el sur del área (bosque mixto de frondosas) en el terreno que no va a ser afectado por la urbanización.
- Dado que el Molino Matxin cuenta con protección del patrimonio arqueológico, al tratarse de una Zona de Presunción Arqueológica (sin estructuras visibles) estará a lo dispuesto en la Ley 7/1990, de 3 de julio de Patrimonio Cultural Vasco y al Decreto 234/1996 de 8 octubre, Régimen para la determinación de las zonas de presunción arqueológica, de forma que el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar, deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras.
- En relación con la flora exótica invasora, se recomienda que se adopten las medidas necesarias para evitar la propagación de flora exótica invasora y se aconseja consultar documentos como "Diagnosís de la flora alóctona invasora de la CAPV".

A-07 VI CENTENARIO



1. DESCRIPCIÓN:

Se trata de un ámbito discontinuo que engloba tres zonas en suelo urbano no consolidado:

1. Zona 1: Se ubica en la intersección de la calle VI Centenario y la calle Zubiaurre, ocupando el terreno que sube hacia el instituto entre la edificación consolidada y donde se sitúa una edificación unifamiliar (Zubiaurre nº 29 bis). Limita al sur con las medianeras de dos edificios de viviendas (VI Centenario nº 19); y al norte con una estrecha franja verde que la separa de las viviendas próximas del Grupo Santiago. Ocupa una superficie aproximada 1.374 m².
2. Zona 2: Se corresponde con una pequeña área ubicada entre las calles Erdikokale y Travesía Erdikokale. Afecta al nº 15A de Erdikokale, que actualmente alberga un viejo estanco y parte de la parcela del nº 1 de Travesía Erdikokale, que corresponde a un viejo caserío adosado al muro del frontón de la Plaza Cardenal Orbe. Ocupa una superficie aproximada 244 m².
3. Zona 3: Se corresponde con una pequeña área ubicada en la calle Izelaieta nº 28, donde en la actualidad existe un pequeño edificio residencial con un local comercial en planta baja en mal estado de conservación. Ocupa una superficie aproximada 113 m².

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN:

El objeto de este ámbito de gestión es conseguir una configuración urbana más acorde con el tejido en el que se inserta, dando una solución más adecuada en cada uno de los casos:

1. Zona 1: En el caso del suelo ubicado en la calle Zubiaurre, el objetivo es optimizar ese espacio de la trama urbana rematando las medianeras existentes: la más próxima a la calle Zubiaurre tiene de 8 alturas y la trasera 10 alturas.

Se propone una edificación residencial completando la manzana adosando la nueva edificación a la existente de modo que las medianeras queden ocultas visualmente desde la calle. Se trata de un edificio escalonado de planta baja comercial más siete (7) plantas hacia el frente de la calle VI Centenario o Zubiaurre dando continuidad al edificio colindante; y con planta baja más diez (10) plantas en la zona trasera, generando un patio de luces interior de modo queden recogidas en él los huecos de las viviendas existentes. El número de plantas en ambos casos se medirá con respecto a la calle Zubiaurre.

La planta baja del edificio hará de zócalo en todo el frente de la intersección de la calle VI Centenario y Zubiaurre, que contará con un pórtico de tres (3) metros de ancho en todo el frente edificado que da a las citadas calles. La planta baja podrá albergar locales comerciales hacia la calle y aparcamiento en la parte interior, así como un acceso al portal desde la calle. A partir de la planta baja, para el resto de alturas, el edificio residencial no podrá superar un frente edificado de diecisiete (17) hacia la calle VI Centenario y Zubiaurre, debiendo desarrollar la fachada lateral perpendicular a la citada calle, por lo que la cubierta de la planta baja se destinará a espacio libre privado con uso y disfrute de dominio público. En este sentido, se dispondrá también de unas escaleras o rampas de acceso al mismo desde la calle dentro de un espacio libre de uso público.

Para ello es necesario el derribo de la edificación unifamiliar existente.

2. Zona 2: En el caso de este suelo, se busca abrir espacios de conexión peatonal que conecten el centro del Casco Histórico y la Plaza Cardenal Orbe con el parque Marqués de Valdespina, ampliando los recorridos peatonales. Se destina la totalidad de este suelo a Sistema Local de Espacios Libres. Para ello se hace necesario el derribo del antiguo estanco de la calle Erdikokale (nº 15A) y uno de los vanos del caserío (Travesía Erdikokale nº 1) para permitir una conexión directa desde el frontón hacia Erdikokale.

El caserío en si mismo se mantiene, pero se hace necesario eliminar el vano entre muros de carga existente y que se sitúa más próximo al estanco. Se estima que esta operación posibilitará abrir un hueco de aproximadamente cinco (5) metros de anchura entre en el muro continuación del muro del frontón y la vivienda del bloque Cardenal Orbe nº 9. La apertura de este hueco, permite una conexión fluida entre un espacio y otro, salvando el pequeño desnivel existente entre ambos espacios de manera que sea accesible y se genere incluso una pequeña plazoleta en ese punto. Evidentemente el resto del caserío que se mantiene, en caso de que el caserío siga en pie (debido a su mal estado actual) y /o se decida su mantenimiento, requerirá una solución que contemple entre otras cosas una nueva fachada hacia ese espacio. En este sentido se sugiere el mantenimiento del diseño de la balconada existente en la futura reconstrucción del caserío, máxime al incorporarse el caserío en el catalogo municipal, como un edificio de interés ambiental con derribo parcial.

3. Zona 3: En el caso del suelo del edificio residencial Izelaieta nº 28, su mal estado de conservación degrada esa zona, por lo que se interviene derribándolo y abriendo espacios de conexión peatonal entre la calle Izelaieta y la plaza de la estación situada en la Avenida Gipuzkoa, a través de la plaza y el pórtico de las viviendas de San Antonio. Se destina la totalidad del suelo a Sistema Local de Espacios Libres.

Dada la dimensión del ámbito no se realizan reservas de suelo para viviendas con algún régimen de protección en el mismo.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

ÁMBITO A-07 VI CENTENARIO			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Superficie total ámbito(m2)	1.731	SG Ferroviario (m2)	0
Edificabilidad sobre rasante (m2t/m2s)	1,83	SG Viario (m2)	0
Edificabilidad total sobre rasante (m2)	3.162	SG Equipamiento (m2)	0
Edificabilidad total bajo rasante (m2)	A definir por la UE	SG Equipamiento privado (m2)	0
SSGG totales dentro del ámbito (m2)	0	SG Espacios Libres(m2)	500
Superficie ámbito sin SSGG (m2)	1.731	SG Ríos(m2)	0
SSGG externos al ámbito (m2) (1)	500	SG Infraestructuras (m2)	0

- (1) Se asigna como valor de referencia esta superficie en m2 de SG EELL en suelo urbano, que a efectos de su obtención o compensación económica quedará regulada de acuerdo al artículo 5 apartado 5 del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos.

Clasificación urbanística: Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística dentro del ámbito. Se trata de un ámbito de gestión discontinuo que engloba las tres zonas descritas en el punto primero de la presente ficha, con una superficie total de 1.731 m2 dividida de la siguiente manera:

- Zona 1: 1.374 m2
- Zona 2: 244 m2
- Zona 3: 113 m2

Calificación global: El uso característico del ámbito es el Residencial, estableciéndose una edificabilidad urbanística sobre rasante de 1,83 m2t/m2 s.

Plazos para la programación y ejecución: El ámbito A-07 VI Centenario deberá desarrollarse mediante una unidad de ejecución como instrumento de desarrollo de las determinaciones del Plan General en un plazo no superior a cuatro (4) años, computados a partir de la entrada en vigor del Plan General

La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y la de los sistemas generales incluidos y/o adscritos en el presente ámbito, así como las que, en su caso, sean precisas para efectuar la conexión con los sistemas generales existentes y exteriores al ámbito de la actuación integrada, se deberán completar en un plazo no superior a dos (2) años, computados a partir de la aprobación de la unidad de ejecución.

La edificación se completará en un plazo no superior a cuatro (4) años, computados a partir de la completa urbanización de la unidad de ejecución.

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

ÁMBITO A-07 VI CENTENARIO			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
Calificación pormenorizada	Residencial	Densidad (viv/Ha.)	188
		Nº viviendas (viv)	33
	(%)	(m2)	(viv)
Edificabilidad residencial existente		464	2
Uso residencial existente a consolidar		0	0
Uso residencial existente disconforme		464	2
Uso residencial		2.973	33
* Vivienda Protección General y Especial	0%	0	0
* Vivienda Protección Tasada	0%	0	0
* Vivienda Libre	100%	2.973	33
Usos lucrativos compatibles autorizados			
*Terciario		188	

SISTEMAS LOCALES	(m2)		Unidad
SL Viario	0	Aparcamiento parcela privada	44
SL Espacios Libres	1.015	Aparcamiento parcela pública	A definir por la UE
Otras dotaciones públicas locales	632 (1)	Arbolado	33
SL Equipamiento privado	188		
SLL totales dentro del ámbito	1.203		
SLL totales monetizados	632		

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

La ordenación pormenorizada del ámbito se define en el presente Plan General, optando por un tipo de ordenación donde se define completamente la edificación, materializando toda la edificación en la denominada Zona 1 (calle VI Centenario) y obteniendo como Sistemas Locales de Espacios Libres las denominadas zonas 2 y 3. Se opta por definir un bloque residencial adosado a las medianeras del edificio de viviendas de la calle VI Centenario nº 19, acorde a los criterios de ordenación y las especificaciones señaladas en el apartado 2.1 de la presente ficha.

La actuación integrada A-07 VI Centenario deberá desarrollarse mediante una unidad de ejecución. En este sentido, la ordenación de la unidad de ejecución deberá atender los criterios de ordenación y las especificaciones señaladas en el apartado 2 de la presente ficha, que se consideran vinculantes. Se procederá a la elaboración y aprobación de un Programa de Actuación.

Por último, incorporar además de las cargas urbanísticas señaladas, la materialización de viviendas con algún grado de protección (VPG/ VPE/ VPT), hacía completamente inviable la operación, así que se transfieren los m2 de VPO y m2 de VPT a A-03 San Lorenzo.

5. ORDENANZA DE APLICACIÓN:

No se establece una ordenanza de aplicación directa sobre la edificación, siendo ésta la definida en la presente ficha. Sobre la regulación de usos le serán de aplicación las condiciones de uso y compatibilidad de la Ordenanza de Alineación Viaria OR-2 con las excepciones de prohibición de vivienda y usos productivos en planta baja.

Para la planta primera, se establece como condición adicional que solo puede emplearse para el uso de vivienda la franja paralela a la intersección de las calles VI Centenario y Zubiaurre con un fondo de diez (10) metros, debiendo destinarse el resto de la planta a otros usos compatibles con la vivienda como portal de acceso, cuartos técnicos, trasteros, etc.

6. CESIONES OBLIGATORIAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN:

Se cederán todos los espacios de uso público contemplados en el ámbito. Asimismo se urbanizarán todos los espacios de cesión incluidos en el ámbito.

Dado que se trata de un área muy pequeña presenta una imposibilidad de cumplimiento de los estándares de las dotaciones públicas locales (artículo 6 apartado 1.b del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos) dentro del propio ámbito, por lo que se calculará y se ingresará el importe económico correspondiente a la citada superficie. Lo mismo sucede con la superficie de Sistemas Generales de Espacios Públicos prevista, que dada la escasa entidad de los mismos y la imposibilidad de materializarlo en el propio ámbito, se estima más conveniente su monetización para la adquisición y ampliación de otros Sistemas Generales de Espacios Públicos que ya existan o que tengan una entidad mayor.

Se entienden como cargas de urbanización además de las propias ya incluidas en el ámbito, la restauración de la fachada afectada del resto del caserío (Travesía Erdikokale nº1) que se mantiene, en caso de que el caserío siga en pie y /o se decida su mantenimiento.

7. GESTIÓN:

El sistema de actuación previsto en la gestión del ámbito es el de Concertación. Ante el incumplimiento de las obligaciones por parte de los particulares, la Administración podrá modificar el sistema de actuación acorde a lo previsto en la legislación vigente (artículo 159 apartado 5 de la Ley 2/2006).

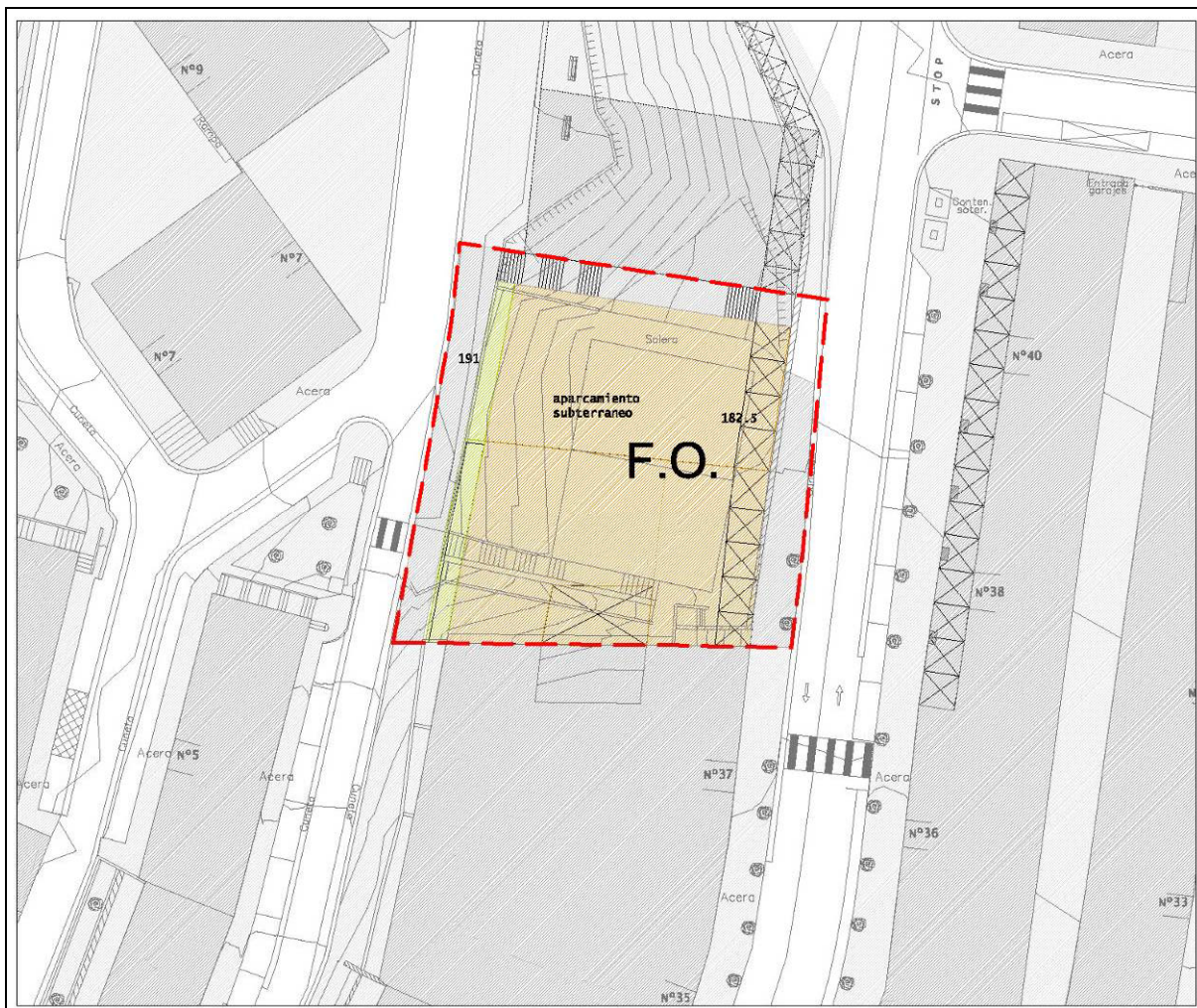
8. OTRAS CONSIDERACIONES:

La unidad de ejecución que desarrolle este ámbito tendrá en consideración el Informe de Sostenibilidad Ambiental del presente Plan y en concreto deberá atender los siguientes aspectos:

- Medidas para minimizar la afección de ruidos teniendo en consideración las servidumbres acústicas de la intersección de las calles VI Centenario con Zubiaurre. Los instrumentos de desarrollo garantizarán los objetivos de calidad acústica marcado en la Ley 37/2003, de ruido, así como con su normativa de desarrollo en especial con el RD 1367/2007 y la compatibilidad de los objetivos acústicos fijados en los mapas estratégicos de ruido definidos en cumplimiento del Decreto 213/2012 sobre contaminación acústica, con los usos previstos en el ámbito a desarrollar, en caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Todas aquellas actuaciones contempladas dentro de las zonas de protección del Sistema General Foral deberán garantizar el cumplimiento de la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia, de forma que cualquier incoherencia o contradicción estará a lo dispuesto en la citada normativa vigente. En el momento en que se produzca la cesión competencial de la carretera foral al Ayuntamiento, se estará a lo dispuesto por la normativa municipal al respecto.
- Conservará la vegetación arbolada presente en el noroeste del área a partir de la cota +185, en el terreno que no va a ser afectado por la urbanización.
- En relación con la flora exótica invasora, se recomienda que se adopten las medidas necesarias para evitar la propagación de flora exótica invasora y se aconseja consultar documentos como “Diagnosis de la flora alóctona invasora de la CAPV”.

A-08 ZUBIAURRE



1. DESCRIPCIÓN:

Es un pequeño ámbito situado por un lado entre las calles Zubiaurre y Zerukoia 1; y por otro entre el edificio de la calle Zubiaurre nº 37 y la explanada del aparcamiento donde se desarrolla el mercadillo. En el ámbito actualmente existe un bloque de vivienda colectiva conocido como Casa Buenos Aires (Zubiaurre nº 39), que alberga doce (12) viviendas y local comercial en planta baja.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN:

El objetivo es optimizar ese espacio de la trama urbana rematando las medianeras existentes: la más próxima a la calle Zubiaurre tiene 8 alturas más bajo cubierta (PB+ 7+BC).

Se propone una edificación residencial completando la manzana, adosando la nueva edificación a la existente de modo que las medianeras queden ocultas visualmente desde la calle. Se trata de un edificio escalonado hacia el frente de la calle Zubiaurre: de planta baja comercial más ocho (8) plantas (en la zona adosada a la medianera) dando continuidad al edificio colindante y planta baja más seis (6) como altura máxima en la parte más alejada de la medianera. Se generará un patio de

luces interior de modo queden recogidos en él los huecos de las viviendas existentes. El número de plantas se medirá con respecto a la calle Zubiaurre.

La planta baja del edificio hará de zócalo en todo el frente de la calle Zubiaurre que contará con un pórtico de tres (3) metros de ancho en todo el frente edificado que da a la citada calle. La planta baja podrá albergar locales comerciales, aparcamiento y el acceso al portal desde la calle.

A partir de la planta baja, para el resto de alturas, el edificio residencial no podrá superar un frente edificado de quince (15) a la calle Zubiaurre, debiendo desarrollar la fachada lateral perpendicular a la citada calle por lo que la cubierta de la planta baja se destinará a espacio libre privado con uso y disfrute de dominio público. En este sentido se dispondrá también de unas escaleras o rampas de acceso al mismo desde la calle dentro de un espacio libre de uso público.

Dada la dimensión del ámbito no se realizan reservas de suelo para viviendas con algún régimen de protección en el mismo. Será necesario el derribo de la edificación existente.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

ÁMBITO A-08 ZUBIAURRE			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Superficie total ámbito(m2)	1.049	SG Ferroviario (m2)	0
Edificabilidad sobre rasante (m2t/m2s)	2,30	SG Viario (m2)	0
Edificabilidad total sobre rasante (m2)	2.414	SG Equipamiento (m2)	0
Edificabilidad total bajo rasante (m2)	A definir por la UE	SG Equipamiento privado (m2)	0
SSGG totales dentro del ámbito (m2)	0	SG Espacios Libres(m2)	297
Superficie ámbito sin SSGG (m2)	1.049	SG Ríos(m2)	0
SSGG externos al ámbito (m2) (1)	297	SG Infraestructuras (m2)	0

(1) Se asigna como valor de referencia esta superficie en m2 de SG EELL en suelo urbano, que a efectos de su obtención o compensación económica quedará regulada de acuerdo al artículo 5 apartado 5 del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos.

Clasificación urbanística: Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística dentro del ámbito, con una superficie total de 1.049 m2.

Calificación global: El uso característico del ámbito es el Residencial, estableciéndose una edificabilidad urbanística sobre rasante de 2,30 m2t/m2 s.

Plazos para la programación y ejecución: El ámbito A-08 Zubiaurre deberá desarrollarse mediante una unidad de ejecución como instrumento de desarrollo de las determinaciones del Plan General en un plazo no superior a cuatro (4) años, computados a partir de la entrada en vigor del Plan General

La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y la de los sistemas generales incluidos y/o adscritos en el presente ámbito, así como las que, en su caso, sean precisas para efectuar la conexión con los sistemas generales existentes y exteriores al ámbito de la actuación integrada, se deberán completar en un plazo no superior a dos (2) años, computados a partir de la aprobación de la unidad de ejecución.

La edificación se completará en un plazo no superior a cuatro (4) años, computados a partir de la completa urbanización de la unidad de ejecución.

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

La ordenación pormenorizada del ámbito se define en el presente Plan General, optando por un tipo de ordenación donde se define completamente la edificación, materializando toda la edificación en un bloque adosado a las medianeras del edificio de viviendas de la calle Zubiaurre nº 37, acorde a los criterios de ordenación y las especificaciones señaladas en el apartado 2 de la presente ficha.

La actuación integrada A-08 Zubiaurre deberá desarrollarse mediante una unidad de ejecución. En este sentido, la ordenación de la unidad de ejecución deberá atender los criterios de ordenación y las especificaciones señaladas en el apartado 2 de la presente ficha, que se consideran vinculantes. Se procederá a la elaboración y aprobación de un Programa de Actuación.

ÁMBITO A-08 ZUBIAURRE			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
Calificación pormenorizada	Residencial	Densidad (viv/Ha.)	286
		Nº viviendas (viv)	30
	(%)	(m2)	(viv)
Edificabilidad residencial existente		930	12
Uso residencial existente a consolidar		0	0
Uso residencial existente disconforme		930	12
Uso residencial		2.277	30
* Vivienda Protección General y Especial	0%	0	0
* Vivienda Protección Tasada	0%	0	0
* Vivienda Libre	100%	2.277	30
Usos lucrativos compatibles autorizados			
*Terciario		137	

SISTEMAS LOCALES	(m2)		Unidad
SL Viario	0	Aparcamiento parcela privada	34
SL Espacios Libres	268	Aparcamiento parcela pública	A definir por la UE
Otras dotaciones públicas locales	483 (1)	Arbolado	30
SL Equipamiento privado	137		
SSLL totales dentro del ámbito	405		
SSLL totales monetizados	483		

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

Dada la contigüidad de este ámbito con la actuación integrada A 09-Zerukoa, los proyectos de urbanización de dichos ámbitos deberán estar debidamente coordinados dadas las características topográficas de la zona y su elevada pendiente, de manera que la solución adoptada por cada una de ellas no supongan discontinuidades sobre infraestructuras o acabados. La nueva ordenación deberá tener en cuenta esta circunstancia, buscando una continuidad de rasantes entre ambos ámbitos.

Por último, incorporar además de las cargas urbanísticas señaladas, la materialización de viviendas con algún grado de protección (VPG/ VPE/ VPT), hacía completamente inviable la operación, así que se transfieren los m2 de VPO a A-03 San Lorenzo y m2 de VPT a AOD-02 San Lorenzo.

5. ORDENANZA DE APLICACIÓN:

No se establece una ordenanza de aplicación directa sobre la edificación, siendo ésta la definida en la presente ficha. Sobre la regulación de usos le serán de aplicación las condiciones de uso y compatibilidad de la Ordenanza de Alineación Viaria OR-2 con las excepciones de prohibición de vivienda y usos productivos en planta baja.

Para la planta primera, se establece como condición adicional que solo puede emplearse para el uso de vivienda la franja paralela a la calle VI Zubiaurre con un fondo de diez (10) metros, debiendo destinarse el resto de la planta a otros usos compatibles con la vivienda como portal de acceso, cuartos técnicos, trasteros, etc.

6. CESIONES OBLIGATORIAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN:

Se cederán todos los espacios de uso público contemplados en el ámbito. Asimismo se urbanizarán todos los espacios de cesión incluidos en el ámbito.

Dado que se trata de un área muy pequeña presenta una imposibilidad de cumplimiento de los estándares de las dotaciones públicas locales (artículo 6 apartado 1.b del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos) dentro del propio ámbito, por lo que se calculará y se ingresará el importe económico correspondiente a la citada superficie. Lo mismo sucede con la superficie de Sistemas Generales de Espacios Públicos prevista, que dada la escasa entidad de los mismos y la imposibilidad de materializarlo en el propio ámbito, se estima más conveniente su monetización para la adquisición y ampliación de otros Sistemas Generales de Espacios Públicos que ya existan o que tengan una entidad mayor.

7. GESTIÓN:

El sistema de actuación previsto en la gestión del ámbito es el de Concertación. Ante el incumplimiento de las obligaciones por parte de los particulares, la Administración podrá modificar el sistema de actuación acorde a lo previsto en la legislación vigente (artículo 159 apartado 5 de la Ley 2/2006).

8. OTRAS CONSIDERACIONES:

La unidad de ejecución que desarrolle este ámbito tendrá en consideración el Informe de Sostenibilidad Ambiental del presente Plan y en concreto deberá atender los siguientes aspectos:

- Medidas para minimizar la afección de ruidos teniendo en consideración las servidumbres acústicas de la calle Zubiaurre. Los instrumentos de desarrollo garantizarán los objetivos de calidad acústica marcado en la Ley 37/2003, de ruido, así como con su normativa de desarrollo en especial con el RD 1367/2007 y la compatibilidad de los objetivos acústicos fijados en los mapas estratégicos de ruido definidos en cumplimiento del Decreto 213/2012 sobre contaminación acústica, con los usos previstos en el ámbito a desarrollar, en caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.
- Todas aquellas actuaciones contempladas dentro de las zonas de protección del Sistema General Foral deberán garantizar el cumplimiento de la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo,

de Carreteras de Bizkaia, de forma que cualquier incoherencia o contradicción estará a lo dispuesto en la citada normativa vigente.

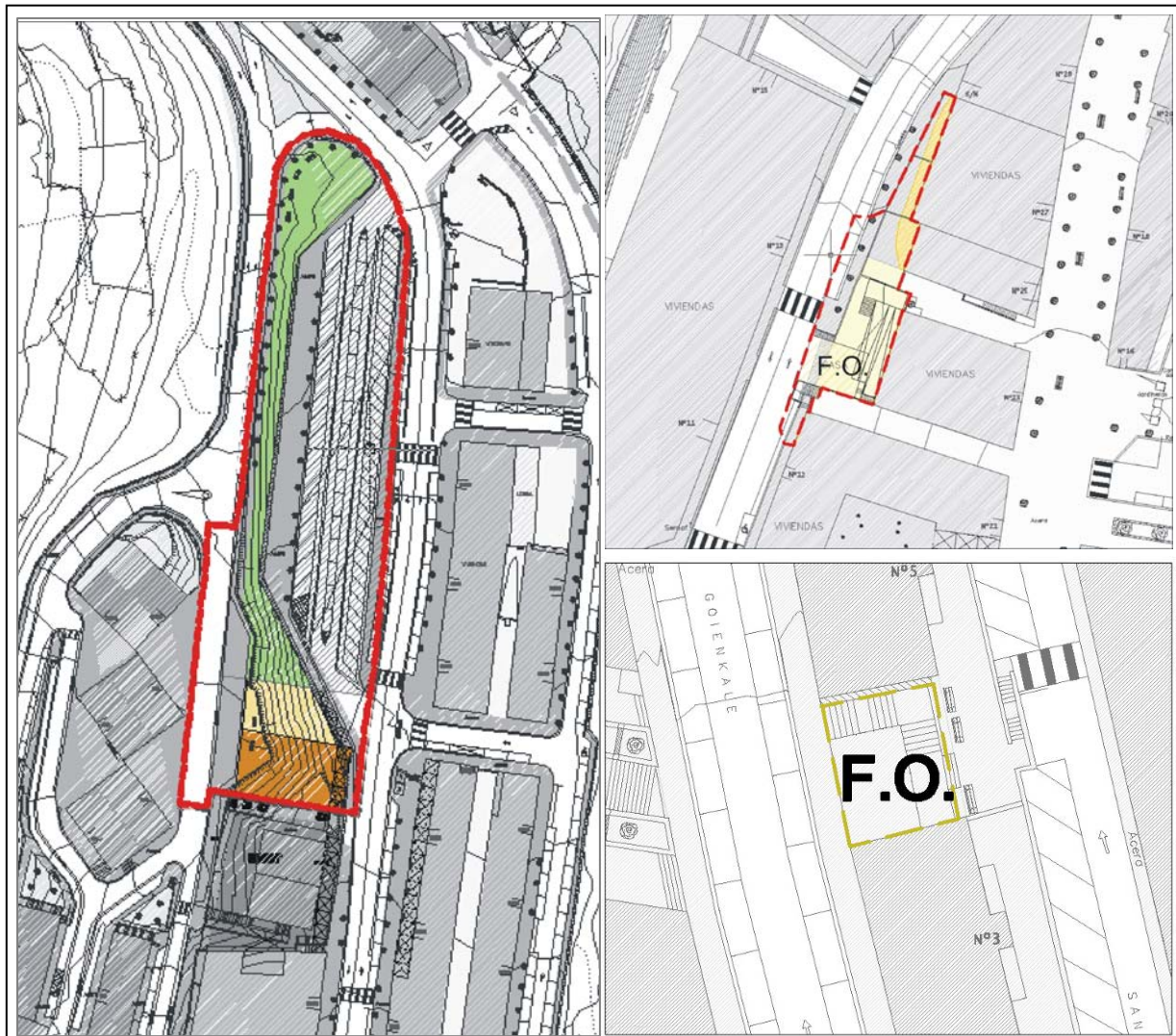
Directamente relacionado con la carretera foral, señalar que correrá a cargo del promotor, la incorporación de las medidas necesarias para garantizar el objetivo de calidad acústico necesario y deberá remitir durante su tramitación urbanística el correspondiente estudio acústico al Departamento de Obras Públicas y Transportes de la DFB. El Ayuntamiento deberá garantizar el cumplimiento de estos objetivos.

El instrumento de desarrollo del ámbito evaluará el impacto que pueda tener sobre el tráfico existente, el acceso rodado que se proponga desde la carretera foral, que deberá contar con la autorización de la DFB. Estas condiciones son de obligado cumplimiento en tanto en cuanto, las carreteras sean forales. Será necesaria la formalización de un acuerdo de cesión entre DFB y Ayuntamiento, para que no sea preceptiva la autorización sectorial de carreteras.

En el momento en que se produzca la cesión competencial de la carretera foral al Ayuntamiento, se estará a lo dispuesto por la normativa municipal al respecto.

- En relación con la flora exótica invasora, se recomienda que se adopten las medidas necesarias para evitar la propagación de flora exótica invasora y se aconseja consultar documentos como "Diagnosia de la flora alóctona invasora de la CAPV".

A-09 ZERUKOA

**1. DESCRIPCIÓN:**

Se trata de un ámbito discontinuo que engloba dos zonas en suelo urbano no consolidado:

1. Zona 1: Es un ámbito situado por un lado entre las calles Zubiaurre y Zeruko 1; y por otro entre el edificio de la calle Zubiaurre nº 39 conocido como Casa Buenos Aires hasta la altura de los números 46 a 52 de Zubiaurre, en la actual explanada del aparcamiento donde se desarrolla el mercadillo. Ocupa una superficie aproximada 4.760 m².
2. Zona 2: Se corresponde con una pequeña área ubicada en la calle Zubiaurre, que engloba la parcela y el edificio de viviendas de la calle Zubiaurre nº 23 bis conocida como casa Tote; así como unos espacios residuales en planta baja de los edificios nº 25 y 27 de la calle Zubiaurre, que estrechan la acera en ese punto. Ocupa una superficie aproximada 412 m².
3. Zona 3: Es un pequeño ámbito situado entre los números 3 y 5 de la calle San Isidro, donde se ubican unas paso peatonal con escaleras, que comunica la citada calle con la calle

Goienkale posibilitando a su vez la conexión directa con la plaza San Martín; con la calle Karabixa y con las escaleras mecánicas que conducen a la plaza Cardenal Orbe.

En este punto de paso de flujos peatonales se sitúa una pequeña construcción comercial de una dos alturas (sótanos y planta baja) que se corresponde con el número 3A de San Isidro y que al situarse en medio de la escalera, entorpece las conexiones en este punto. Ocupa una superficie aproximada 75 m2.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN:

El objeto de este ámbito de gestión es conseguir una configuración urbana más acorde con el tejido en el que se inserta, dando una solución más adecuada en cada uno de los casos:

1. Zona 1: La necesidad de aparcamiento siempre presente en Ermua es la principal motivación de este ámbito de gestión que mediante un edificio de aparcamientos de dos plantas bajo rasante junto con el uso de la cubierta también como aparcamiento, pero esta vez de uso público, resuelven las necesidades de la zona. La posibilidad del uso de la amplia explanada de la cubierta del aparcamiento para la realización de actividades municipales, en fiestas así como para el establecimiento de un mercadillo semanal o mensual, ha sido otra de las razones del establecimiento de este ámbito.

Dado que se trata de un ámbito muy alargado y con un cierto desnivel entre un extremo y el otro, se buscará aquella solución urbanística que integre lo más posible el edificio de aparcamiento evitando que el mismo sobresalga de la rasante actual de la calle Zubiaurre; y como mucho podrá sobresalir un máximo de cincuenta (50) centímetros en algún sitio puntual. Se realizará el acceso al edificio de aparcamiento cubierto desde la calle Zubiaurre y si la unidad de ejecución que desarrolle esta actuación integrada lo cree conveniente, el acceso al aparcamiento público será también desde esa calle. En todo caso, se deberán respetar en todo lo posible los árboles que se encuentran alineados al lado de la carretera.

Para la actuación integrada A-09 Zeruko se entiende el uso privado de aparcamiento bajo rasante, bajo suelo de uso y dominio público, la superficie así definida en la documentación gráfica del Plan General y en la profundidad que la unidad de ejecución que la desarrolle defina para la ejecución estricta de las plantas de aparcamiento bajo rasante.

Por otro lado, se optimiza ese espacio de la trama urbana disponiendo de un bloque de viviendas de planta baja más seis (6) plantas. El número de plantas se medirá con respecto a la calle Zubiaurre. El edificio residencial se deberá ubicar en colindancia con el ámbito A- 08 Zubiaurre y no podrá superar un frente edificado de catorce (14) a la calle Zubiaurre, para no superar la alineación de la fachada lateral del edificio Zubiaurre nº 40, debiendo desarrollar la fachada lateral perpendicular a la calle Zubiaurre.

La planta baja del edificio sin embargo, se podrá ampliar hacia el aparcamiento haciendo de zócalo del edificio, con el fin de materializar las dotaciones públicas establecidas en la legislación y contará con un pórtico de tres (3) metros de ancho en todo el frente edificado que da a la citada calle. La planta baja podrá albergar dotaciones públicas, aparcamiento y el acceso al portal desde la calle. La cubierta de la citada planta se destinará a espacio libre privado con uso y disfrute de dominio público. En este sentido se dispondrá también de unas escaleras o rampas de acceso al mismo desde la calle dentro de un espacio libre de uso público.

Por último, se incorpora dentro de la ordenación del ámbito parte de la actual calle Zeruko 1, que deberá urbanizarse adecuadamente.

2. Zona 2: El edificio de viviendas de la calle Zubiaurre nº 23 bis conocida como casa Tote, genera un grave problema de circulación como consecuencia del estrechamiento que se produce en la sección de la calle VI Centenario, dado que la alineación del bloque de viviendas sobresale entorno a los 3,50 metros la alineación de la calle, imposibilitando una acera continua por ese lado de la calle, ya que el bloque se sitúa en colindancia inmediata con la calzada de la carretera.

Por otro lado, la parcela del edificio se encuentra entorno a tres metros por debajo de la cota de rasante de la acera en esa zona, por lo que acumula desechos que sumado a su mal estado de mantenimiento, lo convierten en una zona residual que degrada la imagen urbana de la calle. Lo mismo sucede con los espacios residuales situados en la planta baja de los edificios nº 25 y 27 de la calle Zubiaurre, que además de estrechar la acera en ese punto, su separación con un muro de elevada altura, desconfigura y degrada una de las principales vías de Ermua.

Por ello el objetivo de la propuesta para esa zona es la eliminación del bloque de viviendas y la recuperación de ese espacio como espacio público, generando en VI Centenario una amplia acera continúa en ese lado. Además, se busca solventar el desnivel existente entre VI Centenario y los callejones existentes a ambos lados de Zubiaurre nº 23 y que dan a la calle Karabixa; implantando unas escaleras e incluso unas rampas que permitan la conexión entre una zona y otra.

La ordenación pormenorizada dejará como suelo de uso privativo en la planta baja de los edificios nº 25 y 27 de la calle Zubiaurre, una franja variable y ajustada al trazado de la calle, sin superar en ningún caso una anchura de un metro y medio (1,50), de forma que se pueda resolver en este espacio las necesidades de servicio de las viviendas, especialmente la ubicación de las calderas, así como preservar en la medida lo posible la intimidad de sus moradores. El encuentro de la terraza con el portal de acceso a los locales de la BBK deberá tratarse de forma que se produzca una transición en el encuentro, reduciéndose la terraza hasta eliminar el quiebro o reducirlo de forma sustancial, para que en ningún caso quede espacio suficiente para que una persona al posicionarse en ese punto pueda no ser vista.

Señalar que a efectos de indemnización se ha estimado exclusivamente la parte de suelo que se incorporará al dominio público, siendo obligación de este ámbito la carga correspondiente a la reposición o solución definitiva de cierre de dichas terrazas.

3. Zona 3: El objetivo fundamental de este ámbito es la expropiación de este suelo, para reordenar este espacio peatonal optimizando su funcionalidad, posibilitando una conexión peatonal fluida al pasarlo a espacio público, eliminando recovecos, zonas ocultas y que pueden generar inseguridades.

En este sentido y desde una perspectiva de género, este espacio está recogido por la “casa de la mujer” como un punto negro en el espacio público y por este motivo, se propone su adecuación para que se convierta en un lugar mucho más habitable y seguro para las clases menos favorecidas, entre las que se encuentran las mujeres.

Dada la dimensión del ámbito no se realizan reservas de suelo para viviendas con algún régimen de protección en el mismo.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

Clasificación urbanística: Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística dentro del ámbito, con una superficie total de 5.247 m². Se trata de un ámbito de gestión discontinuo que engloba las tres zonas descritas en el punto primero de la presente ficha, con una superficie total de 5.247 m² dividida de la siguiente manera:

- Zona 1: 4.760 m².
- Zona 2: 412 m².
- Zona 3: 75 m²

Calificación global: El uso característico del ámbito es mixto residencial-aparcamiento, estableciéndose una edificabilidad urbanística sobre rasante de 0,46 m²t/m² s.

Plazos para la programación y ejecución: El ámbito A-09 Zerukoa deberá desarrollarse mediante una unidad de ejecución como instrumento de desarrollo de las determinaciones del Plan General en un plazo no superior a cuatro (4) años, computados a partir de la entrada en vigor del Plan General.

La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y la de los sistemas generales incluidos y/o adscritos en el presente ámbito, así como las que, en su caso, sean precisas para efectuar la conexión con los sistemas generales existentes y exteriores al ámbito de la actuación integrada, se deberán completar en un plazo no superior a dos (2) años, computados a partir de la aprobación de la unidad de ejecución.

La edificación se completará en un plazo no superior a cuatro (4) años, computados a partir de la completa urbanización de la unidad de ejecución.

ÁMBITO A-09 ZERUKOA			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Superficie total ámbito(m2)	5.247	SG Ferroviario (m2)	0
Edificabilidad sobre rasante (m2t/m2s)	0,42	SG Viario (m2)	133
Edificabilidad total sobre rasante (m2)	2.006	SG Equipamiento (m2)	0
Edificabilidad total bajo rasante (m2)	A definir por la UE	SG Equipamiento privado (m2)	0
SSGG totales dentro del ámbito (m2)	482	SG Espacios Libres(m2)	349
Superficie ámbito sin SSGG (m2)	4.765	SG Ríos(m2)	0
SSGG externos al ámbito (m2)	0	SG Infraestructuras (m2)	0

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

La ordenación pormenorizada del ámbito se define en el presente Plan General, optando por un tipo de ordenación donde se define completamente la edificación, materializando toda la edificación residencial en un bloque en la denominada Zona 1(calle Zubiaurre) con un gran aparcamiento bajo rasante en esa zona, bajo suelo de uso y dominio público; obteniendo además como Sistemas Locales de Espacios Libres la denominada zona 2 en VI Centenario y la zona 3 en Goienkale; acorde a los criterios de ordenación y las especificaciones señaladas en el apartado 2 de la presente ficha.

La actuación integrada A-09 Zerukoa deberá desarrollarse mediante una unidad de ejecución. En este sentido, la ordenación de la unidad de ejecución deberá atender los criterios de ordenación y las especificaciones señaladas en el apartado 2 de la presente ficha, que se consideran vinculantes. Se procederá a la elaboración y aprobación de un Programa de Actuación.

Dada la contigüidad de este ámbito con la actuación integrada A-08 Zubiaurre, los proyectos de urbanización de dichos ámbitos deberán estar debidamente coordinados dadas las características topográficas de la zona y su elevada pendiente, de manera que la solución adoptada por cada una de ellas no supongan discontinuidades sobre infraestructuras o acabados. La nueva ordenación deberá tener en cuenta esta circunstancia, buscando una continuidad de rasantes entre ambos ámbitos.

ÁMBITO A-09 ZERUKOA			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
Calificación pormenorizada	Aparcamient o Residencial	Densidad (viv/Ha.)	39
		Nº viviendas (viv)	20
	(%)	(m2)	(viv)
Edificabilidad residencial existente		262	3
Uso residencial existente a consolidar		0	0
Uso residencial existente disconforme		262	3
Uso residencial		2.006	20
* Vivienda Protección General y Especial	0%	0	0
* Vivienda Protección Tasada	0%	0	0
* Vivienda Libre	100%	2.006	20
Usos lucrativos compatibles autorizados			
*Terciario		0	

SISTEMAS LOCALES	(m2)		Unidad
SL Viario	2.687	Aparcamiento parcela privada	A definir por la UE
SL Espacios Libres	1.550	Aparcamiento parcela pública	63
Otras dotaciones públicas locales	401(1)	Arbolado	18
SL Equipamiento privado	0		
SSLL totales dentro del ámbito	4.638		
SSLL totales monetizados	0		

(1) Acorde al Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos, art. 6 apartado 1.b.2. se prevé como unidad edificatoria o estancia construida.

Por último, incorporar además de las cargas urbanísticas señaladas, la materialización de viviendas con algún grado de protección (VPG/ VPE/ VPT), hacía completamente inviable la operación, así que se transfieren los m2 de VPO a A-03 San Lorenzo y m2 de VPT a AOD-02 San Lorenzo.

5. ORDENANZA DE APLICACIÓN:

No se establece una ordenanza de aplicación directa sobre la edificación, siendo ésta la definida en la presente ficha. Sobre la regulación de usos le serán de aplicación las condiciones de uso y compatibilidad de la Ordenanza de Alineación Viaria OR-2 con las excepciones de prohibición de vivienda y usos productivos en planta baja.

Para la planta primera, se establece como condición adicional que solo puede emplearse para el uso de vivienda la franja paralela a la calle VI Zubiaurre con un fondo de diez (10) metros, debiendo destinarse el resto de la planta a otros usos compatibles con la vivienda como portal de acceso, cuartos técnicos, trasteros, etc.

Por otro lado, para el aparcamiento subterráneo previsto, se aplicarán las determinaciones contempladas en la normativa general y específica para el uso de aparcamiento en la modalidad elegida.

6. CESIONES OBLIGATORIAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN:

Se cederán todos los espacios de uso público contemplados en el ámbito, que en este caso en la zona 1, se destinarán a un área de aparcamiento con zonas verdes y con aprovechamiento para aparcamiento bajo rasante, así como a los viales que rodean el aparcamiento y un enlace peatonal entre ambas calles. Asimismo se cederán y urbanizarán todos los espacios de la zona 2.

Dado que lo que se pretende es generar la explanada más amplia posible para crear un aparcamiento en superficie sobre la cubierta del aparcamiento subterráneo que permita el uso de la misma para la realización de actividades municipales (fiestas, mercadillo, etc.) el cumplimiento del estándar de otras dotaciones públicas locales (artículo 6 apartado 1.b.2. del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos), se realizará como unidad edificatoria o estancia construida en el zócalo de planta baja del edificio acorde a las especificaciones señaladas en el apartado 2.1 de la presente ficha o bien se calculará y se ingresará el importe económico correspondiente a la citada superficie.

En relación a los Sistemas Generales de Espacios Públicos que debe ceder este ámbito, dada su escasa entidad será la unidad de ejecución con un estudio más pormenorizado la que determine su ubicación.

7. GESTIÓN:

El sistema de actuación previsto en la gestión del ámbito es el de Concertación. Ante el incumplimiento de las obligaciones por parte de los particulares, la Administración podrá modificar el sistema de actuación acorde a lo previsto en la legislación vigente (artículo 159 apartado 5 de la Ley 2/2006).

8. OTRAS CONSIDERACIONES:

La unidad de ejecución que desarrolle este ámbito tendrá en consideración el Informe de Sostenibilidad Ambiental del presente Plan y en concreto deberá atender los siguientes aspectos:

- Medidas para minimizar la afección de ruidos teniendo en consideración las servidumbres acústicas de la calle Zubiaurre. Los instrumentos de desarrollo garantizarán los objetivos de calidad acústica marcado en la Ley 37/2003, de ruido, así como con su normativa de desarrollo en especial con el RD 1367/2007 y la compatibilidad de los objetivos acústicos fijados en los mapas estratégicos de ruido definidos en cumplimiento del Decreto 213/2012 sobre contaminación acústica, con los usos previstos en el ámbito a desarrollar, en caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.
- Todas aquellas actuaciones contempladas dentro de las zonas de protección del Sistema General Foral deberán garantizar el cumplimiento de la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia, de forma que cualquier incoherencia o contradicción estará a lo dispuesto en la citada normativa vigente.

Directamente relacionado con la carretera foral, señalar que correrá a cargo del promotor, la incorporación de las medidas necesarias para garantizar el objetivo de calidad acústico necesario y deberá remitir durante su tramitación urbanística el correspondiente estudio acústico al Departamento de Obras Públicas y Transportes de la DFB. El Ayuntamiento deberá garantizar el cumplimiento de estos objetivos.

El instrumento de desarrollo del ámbito evaluará el impacto que pueda tener sobre el tráfico existente, el acceso rodado que se proponga desde la carretera foral, que deberá contar con la autorización de la DFB. Estas condiciones son de obligado cumplimiento en tanto en cuanto, las carreteras sean forales. Será necesaria la formalización de un acuerdo de cesión entre DFB y Ayuntamiento, para que no sea preceptiva la autorización sectorial de carreteras.

En el momento en que se produzca la cesión competencial de la carretera foral al Ayuntamiento, se estará a lo dispuesto por la normativa municipal al respecto.

- En relación con la flora exótica invasora, se recomienda que se adopten las medidas necesarias para evitar la propagación de flora exótica invasora y se aconseja consultar documentos como “Diagnóstico de la flora alóctona invasora de la CAPV”.

A-10 CANTERA SAKONA**1. DESCRIPCIÓN:**

El ámbito se sitúa en la zona Norte de Ermua junto a la unidad de ejecución UE-15 Sakona del PGOU del año 2000 ya construida y situada en la superficie de terreno ganada a la montaña por la Cantera Sakona. El límite del ámbito es por el Oeste la calle Goienkale alrededor de la cota +175, al Sur la UE-15 Sakona y Norte y Este los límites parcelarios de la Cantera Sakona.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN:

El objeto de esta actuación es realizar un edificio de aparcamiento en varios pisos por encima de la cota +198. La necesidad de aparcamiento en Ermua es la principal motivación de este ámbito que mediante un edificio de aparcamientos de varias plantas pretende resolver las necesidades de la zona.

Se realizará el acceso al edificio de aparcamiento desde la calle de acceso a las viviendas propuestas en la UE-15 Sakona. El número de plantas de garaje estará en función de lo que las condiciones técnicas permitan, no quedando determinado por tanto por el plan.

El ámbito también contempla la superficie de un vial de acceso al grupo de viviendas de Santa Ana, ya ejecutado y urbanizado, cuyo suelo se cederá como sistema local viario.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

Clasificación urbanística: Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística dentro del ámbito, con una superficie total de 14.238 m².

Calificación global: El uso característico del ámbito es el de aparcamiento, estableciéndose una edificabilidad urbanística sobre rasante de 0,35 m²t/m²s.

Plazos para la programación y ejecución: El ámbito A-10 Cantera Sakona deberá desarrollarse mediante una unidad de ejecución como instrumento de desarrollo de las determinaciones del Plan General en un plazo no superior a cuatro (4) años, computados a partir de la entrada en vigor del Plan General.

La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, así como las que, en su caso, sean precisas para efectuar la conexión con los sistemas generales existentes y exteriores al ámbito de la actuación integrada, se deberán completar en un plazo no superior a dos (2) años, computados a partir de la aprobación de la unidad de ejecución. La edificación se completará en un plazo no superior a cuatro (4) años, computados a partir de la completa urbanización de la unidad de ejecución.

ÁMBITO A-10 CANTERA SAKONA			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Superficie total ámbito(m2)	14.238	SG Ferroviario (m2)	0
Edificabilidad sobre rasante (m2t/m2s)	0,35	SG Viario (m2)	0
Edificabilidad total sobre rasante (m2)	5.006	SG Equipamiento (m2)	0
Edificabilidad total bajo rasante (m2)	A definir por la UE	SG Equipamiento privado (m2)	0
SSGG totales dentro del ámbito (m2)	0	SG Espacios Libres(m2)	0
Superficie ámbito sin SSGG (m2)	14.238	SG Ríos(m2)	0
SSGG externos al ámbito (m2)	0	SG Infraestructuras (m2)	0

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

La ordenación pormenorizada del ámbito se define en el presente Plan General, optando por un tipo de ordenación donde se define completamente la huella del edificio. La actuación integrada A-10 Cantera Sakona deberá desarrollarse mediante una unidad de ejecución. En este sentido, la ordenación de la unidad de ejecución deberá atender los criterios de ordenación y las especificaciones señaladas en el apartado 2 de la presente ficha, que se consideran vinculantes. Se procederá a la elaboración y aprobación de un Programa de Actuación.

ÁMBITO A-10 CANTERA SAKONA	
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
Calificación pormenorizada	Aparcamiento
	(m2)
Edificabilidad existente	0
Uso aparcamiento	5.006
Usos lucrativos compatibles autorizados	0
	0

SISTEMAS LOCALES	(m2)			Unidad
SL Viario	1.164		Aparcamiento parcela privada	A definir por la UE
SL Espacios Libres	7.749		Aparcamiento parcela pública	A definir por la UE
Otras dotaciones públicas locales	A definir por la UE		Arbolado	42
SL Equipamiento privado	0			
SSLT totales dentro del ámbito	8.913			
SSLT totales monetizados	0			

5. ORDENANZA DE APLICACIÓN:

Se aplicará la Ordenanza No Residencial OR-7 grado 2, pero con los parámetros urbanísticos establecidos en la presente ficha. Se impone el uso de guardería-aparcamiento y garaje-aparcamiento.

6. CESIONES OBLIGATORIAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN:

Se cederán todos los espacios de uso público contemplados en el ámbito. Asimismo se urbanizarán todos los espacios de cesión incluidos en el ámbito, los viales y las zonas verdes.

7. GESTIÓN:

El sistema de actuación previsto en la gestión del ámbito es el de Concertación. Ante el incumplimiento de las obligaciones por parte de los particulares, la Administración podrá modificar el sistema de actuación acorde a lo previsto en la legislación vigente (artículo 159 apartado 5 de la Ley 2/2006).

8. OTRAS CONSIDERACIONES:

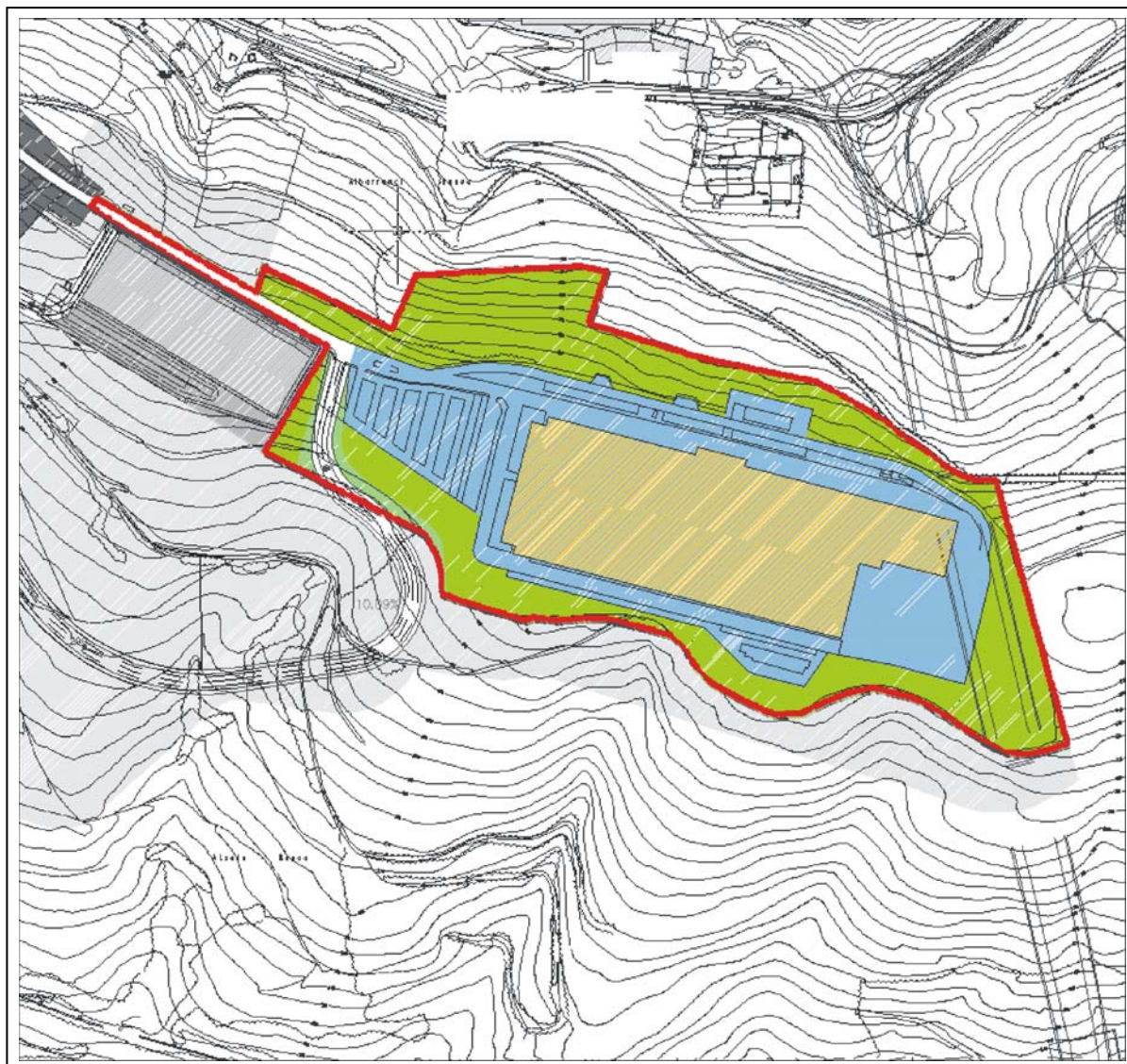
La unidad de ejecución que desarrolle este ámbito tendrá en consideración el Informe de Sostenibilidad Ambiental del presente Plan y en concreto deberá atender los siguientes aspectos:

- Medidas para minimizar las afecciones a la vegetación existente en el borde del ámbito y que se corresponde con un hábitat natural de interés comunitario, 6210* prados secos seminaturales y facies de matorral sobre sustratos calcáreos. Deberán integrarse dentro de las zonas verdes o espacios libres del ámbito.

Asimismo en las zonas de borde del ámbito y siempre que la orografía del lugar lo permita, con el fin de integrar lo más posible la nueva actividad en el entorno donde se ubica, se establecerá un interfaz rural-residencial que albergue plantaciones lineales o por bosquetes con especies forestales pertenecientes a la vegetación potencial correspondiente (robledal acidófilo y bosque mixto atlántico).

- En relación con la flora exótica invasora, se recomienda que se adopten las medidas necesarias para evitar la propagación de flora exótica invasora y se aconseja consultar documentos como “Diagnosis de la flora alóctona invasora de la CAPV”.

A-11 URETA I

**1. DESCRIPCIÓN:**

El ámbito A 11-Ureta se corresponde con el suelo desarrollado por el Plan Parcial del Sector Industrial SI-III Ureta, aprobado definitivamente mediante la Orden Foral 430/1999, de 2 de julio, relativa al Plan Parcial del Sector Industrial SI-III Ureta, cuya normativa urbanística fue publicada en el BOB núm. 206. Martes, 26 de octubre de 1999.

Posteriormente se tramita una Modificación puntual del PGOU del año 2000, que modifica puntualmente el citado Plan Parcial, para eliminar una restricción impuesta, sobre la indivisibilidad de la parcela ZEI tipo I - Parcela B, desvinculando los posibles usos de la misma de los de la empresa Tenneco Automotive Ibérica S.A. Esta modificación puntual cuenta con aprobación definitiva cuya normativa urbanística fue publicada en BOB nº 225, de fecha 19 de noviembre de 2007. Este ámbito se encuentra ya ejecutado en la actualidad acorde al citado Plan Parcial.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN:

El objetivo del presente ámbito es posibilitar un incremento de edificabilidad de 4.000 m² construidos sobre lo ya permitido en el Plan Parcial aprobado definitivamente (BOB núm. 206 de 1999) y posibilitar un vial de acceso al nuevo sector de suelo urbanizable industrial previsto SSU Ureta II.

Para poder adquirir los suelos que facilitan el acceso al sector SSU Ureta II, se contempla una permuta, de forma que el suelo destinado a sistema local de espacios libres y vialidad para este fin, que actualmente son “área privada no edificable” son compensados incrementando la parcela de uso industrial en diversos puntos al suelo ya calificado en la actualidad como “zona verde pública”. La ordenación gráfica pormenorizada por tanto, recoge ya la permuta de los suelos, conllevando una nueva reparcelación.

En la documentación gráfica se representa la nueva parcela privada industrial con el vial de acceso para las parcelas industriales de AIC Automotive y Tenneco Automotive Ibérica S.A., que queda incluido como sistema local viario. Asimismo recoge un anillo viario que entroncando con el vial anterior, permite el acceso a la vialidad propuesta en el sector SSU Ureta II. Este anillo viario parte entre la empresa Tenneco Automotive y CIE Automotive a una cota aproximada de + 339 metros con una anchura mínima de dieciséis (16) metros incluidos los aparcamientos en línea y las aceras a ambos lados. Este vial es un sistema local viario cuyo suelo se cederá, pero la ejecución del mismo no correrá a cargo del ámbito A-11 Ureta, ya que sirve de acceso al sector SSU Ureta II que deberá asumirlo como una carga externa al mismo.

Por otro lado, no se define en la ordenación gráfica en que parcela ni de que forma se materializa el incremento de edificabilidad posibilitado ni como se materializan la totalidad de las cesiones de espacios libres y demás dotaciones que les corresponden al ámbito acorde a lo establecido en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y el Decreto 123/2012 de 3 de julio de Estándares Urbanísticos. Las cesiones derivadas del incremento de edificabilidad deberán situarse dentro de los suelos definidos como parcela privada industrial. Deberán definirse por medio de un estudio de detalle como se materializa el incremento de edificabilidad posibilitado y la totalidad de las cesiones de dotaciones públicas.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

A continuación se recogen a modo de resumen los principales parámetros del citado ámbito.

ÁMBITO A-11 URETA I			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Superficie total ámbito(m2)	109.092	SG Ferroviario (m2)	0
Edificabilidad sobre rasante (m2t/m2s)	0,40	SG Viario (m2)	0
Edificabilidad total sobre rasante (m2)	43.624	SG Equipamiento (m2)	0
Edificabilidad total bajo rasante (m2)	-----	SG Equipamiento privado (m2)	0
SSGG totales dentro del ámbito (m2)	0	SG Espacios Libres(m2)	0
Superficie ámbito sin SSGG (m2)	109.092	SG Ríos(m2)	0
SSGG externos al ámbito (m2)	0	SG Infraestructuras (m2)	0

Clasificación urbanística: Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística dentro del ámbito, con una superficie total de 109.092 m².

Calificación global: El uso característico del ámbito es el industrial, estableciéndose una edificabilidad urbanística sobre rasante de 0,40 m²t/m² s.

Plazos para la programación y ejecución: El ámbito A-11 Ureta deberá desarrollarse mediante una unidad de ejecución como instrumento de desarrollo de las determinaciones del Plan General en un plazo no superior a cuatro (4) años, computados a partir de la entrada en vigor del Plan General.

La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, así como las que, en su caso, sean precisas para efectuar la conexión con los sistemas generales existentes y exteriores al ámbito de la actuación integrada, se deberán completar en un plazo no superior a dos (2) años, computados a partir de la aprobación de la unidad de ejecución. La edificación se completará en un plazo no superior a cuatro (4) años, computados a partir de la completa urbanización de la unidad de ejecución.

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

La actuación integrada A-11 Ureta deberá desarrollarse mediante una unidad de ejecución. En este sentido, la ordenación de la unidad de ejecución deberá atender los criterios de ordenación y las especificaciones señaladas en el apartado 2 de la presente ficha. A continuación se recogen a modo de resumen los principales parámetros del citado ámbito.

ÁMBITO A-11 URETA I	
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
Calificación pormenorizada	Industrial
	(m ²)
Edificabilidad industrial existente	39.624
Uso industrial	43.624
Usos lucrativos compatibles autorizados	
*Terciario	0

SISTEMAS LOCALES	(m ²)		Unidad
SL Viario	3.455		Aparcamiento parcela privada
SL Espacios Libres	A definir por la UE		Aparcamiento parcela pública
Otras dotaciones públicas locales	A definir por la UE		Arbolado
SL Equipamiento privado	----		
SSLL totales dentro del ámbito	A definir por la UE		
SSLL totales monetizados	----		

5. ORDENANZA DE APLICACIÓN:

No se establece una ordenanza de aplicación directa sobre la edificación, siendo ésta la definida en el Plan Parcial del Sector Industrial SI-III Ureta aprobado definitivamente, debiendo respetar los parámetros de la edificación relativos a las condiciones de volumen y de edificación, condiciones de los edificios en relación con las vías públicas, y cuantos parámetros le sean de aplicación y que estén definidos en el citado Plan Parcial. La regulación de usos se establecerá a través de las condiciones de uso y compatibilidad de la ordenanza OR-6 Edificación Industrial Aislada.

6. CESIONES OBLIGATORIAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN:

Se cederán urbanizados y libres de cargas los espacios de zonas verdes y espacios libres así como demás dotaciones que les correspondan al ámbito acorde a lo establecido en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y el Decreto 123/2012 de 3 de julio de estándares urbanísticos.

7. GESTIÓN:

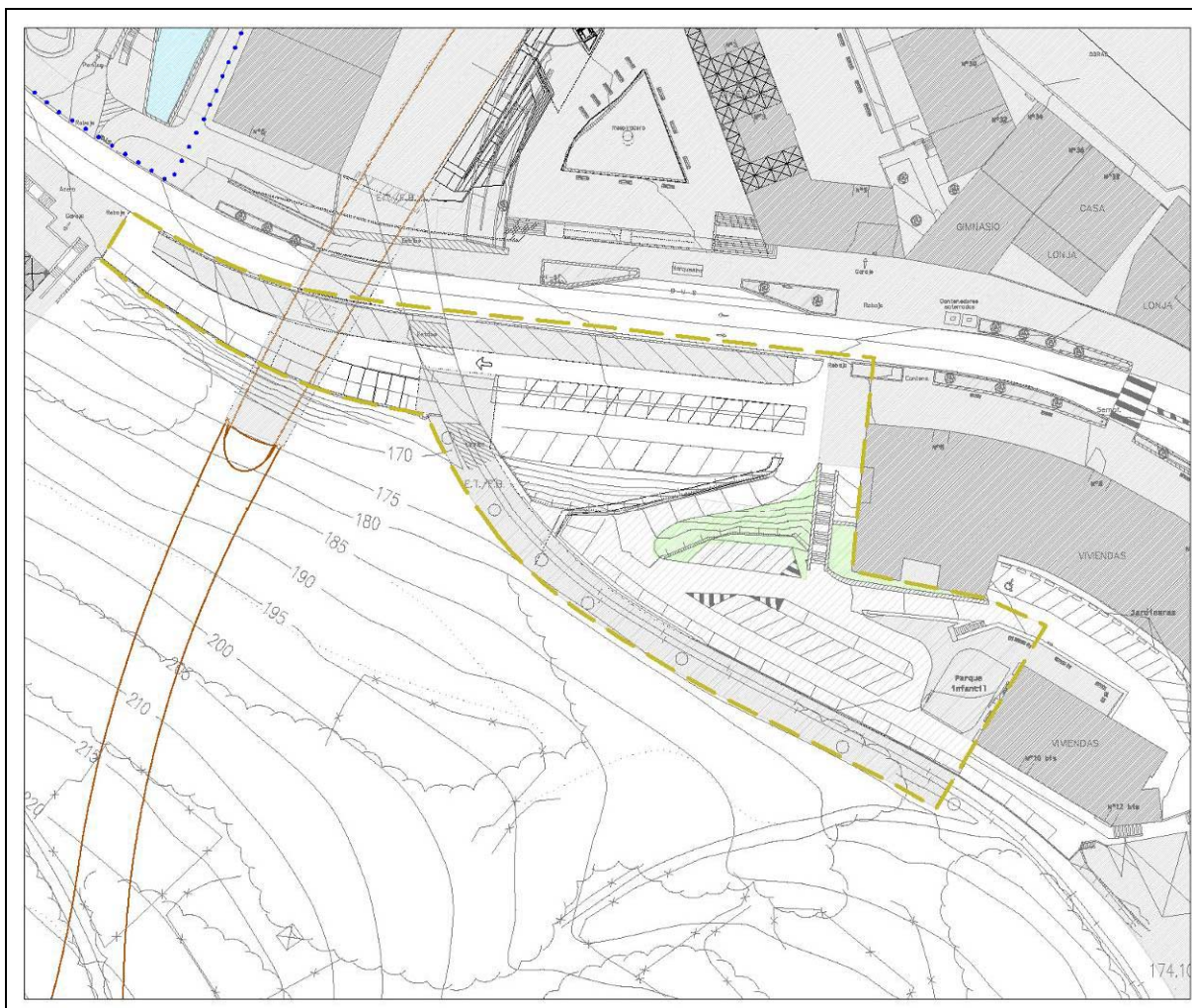
El sistema de actuación previsto es el de concertación.

8. OTRAS CONSIDERACIONES:

En relación con la flora exótica invasora, se recomienda que se adopten las medidas necesarias para evitar la propagación de flora exótica invasora y se aconseja consultar documentos como "Diagnóstico de la flora alóctona invasora de la CAPV".

Art. 3 Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales

AEDP 010 SAN ANTONIO



1. DESCRIPCIÓN:

El ámbito de San Antonio se sitúa al Sur de la Avenida Gipuzkoa y de la actual traza del ferrocarril, junto a la estación de tren de Ermua. Se trata de una explanada adyacente a la Avenida Gipuzkoa, usada actualmente para el estacionamiento de coches. Cabe destacar que bajo esta explanada, en paralelo a la citada calle, discurre la canalización del río Ego.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN:

El objetivo fundamental de este ámbito es reordenar este espacio viario optimizando su funcionalidad. La excelente posición que ocupa este emplazamiento referido a la estación del tren, así como las líneas de autobús que discurren por la Avenida Gipuzkoa y Bizkaia, con paradas en la proximidad, caracterizan este espacio como un enclave estratégico para la reconversión del mismo, posibilitando un aparcamiento público que permita potenciar la intermodalidad tren-coche-bus.

Se busca crear un aparcamiento de tres plantas contra la cota de la ladera del monte en la zona conocida como Joxio-Aldia y en parte semienterrado, para que la cubierta de este aparcamiento mantenga la cota actual +171 de la explanada situada frente a los bloques de vivienda residenciales de la Avenida Gipuzkoa números 10 bis y 12 bis, cuyo acceso tanto peatonal como rodado se realiza a través de este punto. Por ello, la solución adoptada para el aparcamiento deberá integrar en el mismo el acceso rodado desde la Avenida Gipuzkoa a la citada explanada. No se establecen condiciones para el vial de acceso a la plataforma de cota +171 y será el planeamiento de desarrollo el que determine la solución más adecuada para el mismo.

Por otro lado, la ordenación pormenorizada en este punto deberá permitir el acceso a la denominada Senda Verde, que es una propuesta para crear un paseo peatonal sobre la actual traza del ferrocarril una vez ejecutada la variante ferroviaria prevista y desmantelada la traza actual. Este punto de encuentro es fundamental para conectar la Senda Verde con el espacio parque Marqués de Valdespina, que a su vez constituye la entrada al Centro Histórico desde la Avenida Gipuzkoa.

La solución adoptada no supondrá discontinuidades en las rasantes, buscando una continuidad de rasantes entre espacios y debe cuidar especialmente la continuidad de los recorridos peatonales que se generen, permitiendo una conexión fluida y clara entre el Casco Histórico y la Senda Verde. Como consecuencia inmediata mejorará la calidad urbana del conjunto al posibilitar recorrer peatonalmente Ermua de Norte a Sur; y a su vez redundará en una mejora de la conexión del barrio de San Lorenzo.

La reurbanización de todo este ámbito convertirá este entorno de la estación y del barrio de San Antonio en una zona más amable para el peatón, favoreciendo y permitiendo las relaciones sociales en ese punto.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

Clasificación urbanística: Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano dentro del ámbito, con una superficie total de 4.840 m².

Calificación global: El uso característico del ámbito es viario-aparcamiento.

Plazos para la programación y ejecución: El ámbito AEDP 010 San Antonio deberá desarrollarse mediante un Plan Especial de Renovación Urbana (PERU) como instrumento de desarrollo de las determinaciones del Plan General en un plazo no superior a dos (2) años, computados a partir de la finalización de las obras de ejecución de la variante ferroviaria.

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

El presente ámbito se considera como una Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas. La ordenación pormenorizada del ámbito que se define en el presente Plan General es orientativa, debiendo ser desarrollada por un PERU, por tanto, si la ordenación pormenorizada que plantee el planeamiento de desarrollo difiere de la presentada en el presente plan, no se entenderá que es un cambio estructural pese a que se actúa sobre un tramo del Sistema General de la Senda Verde.

Todas aquellas actuaciones contempladas dentro de las zonas de protección del Sistema General Foral deberán garantizar el cumplimiento de la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia, de forma que cualquier incoherencia o contradicción estará a lo dispuesto en la citada normativa vigente.

Asimismo el acceso rodado al ámbito desde la carretera foral, deberá contar con la autorización de la DFB. Estas condiciones son de obligado cumplimiento en tanto en cuanto, las carreteras sean forales. Será necesaria la formalización de un acuerdo de cesión entre DFB y Ayuntamiento, para que no sea preceptiva la autorización sectorial de carreteras.

En el momento en que se produzca la cesión competencial de la carretera foral al Ayuntamiento, se estará a lo dispuesto por la normativa municipal al respecto.

Apartado 2: Ámbitos en Suelo Urbanizable**SUS LA CANTERA****1. DESCRIPCIÓN:**

Se trata de un sector en suelo urbanizable sectorizado situado en la zona Norte de Ermua junto al barrio de Okinzuri, en el lugar donde en la actualidad se sitúan las instalaciones de la cantera existente así como parte de la ladera de la zona conocida como Inpernerreka.

El terreno de la cantera se trata de un suelo ya transformado por la actividad económica desarrollada en estos años por la explotación extractiva, que ha dejado un espacio totalmente deteriorado que constituye una herida importante en el territorio. El sector ocupa una superficie aproximada 33.581 m².

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN:

El objeto de este ámbito de gestión es conseguir la regeneración de un espacio transformado y degradado por la actividad extractiva, implementando usos residenciales en el mismo, de manera que no se comprometan otros suelos del municipio que se encuentran en mejor estado de conservación.

La propuesta del denominado proyecto La Cantera es regenerar la totalidad de este espacio, atendiendo a aspectos medioambientales, socioeconómicos, urbanísticos, etc. con una solución más adecuada a diversos aspectos que inciden en este sector:

- Por un lado, permite la regeneración ambiental de la Cantera, ya que el ámbito de gestión que lo desarrollé deberá garantizar la consolidación de las paredes garantizando la estabilidad de los taludes de la cantera así como del propio suelo, que presentan una grado de erosionabilidad importante y la regeneración ambiental de las mismas.

En este sentido, la consolidación del espacio debe ser total, debiéndose garantizar e incluir las zonas además de las paredes de la cantera del propio sector SSU La Cantera, todas aquellas obras exteriores al sector de la actuación integrada que sean precisas para garantizar la consolidación de este espacio.

- Por otro lado, posibilita potenciar el barrio residencial existente de Okinzuri, ya que se desarrolla en continuidad a la cantera, creando servicios próximos, recorridos peatonales, etc. El objetivo es optimizar ese espacio de la trama urbana rematando la zona residencial del barrio de Okinzuri, dentro de una operación más amplia que implica la recuperación de una zona deteriorada y ya degradada como es todo el entorno de la cantera.

La excelente posición que ocupará este emplazamiento referido a las infraestructuras viarias una vez que se ejecute completamente la variante viaria de la N-634 prevista, caracteriza tanto a la Cantera como a Okinzuri como enclaves estratégicos para la reconversión de este espacio, posibilitando nuevos crecimientos residenciales que rematen y consoliden este barrio.

En este sentido no se establecen límites ni en la ocupación en planta ni en la altura de las edificaciones, que serán las que el planeamiento de desarrollo determine, pero la ordenación deberá respetar en la medida de lo posible, la vegetación existente junto a la carretera de acceso hacia la zona conocida como BeranoErreka. En este sentido también, se tratarán los márgenes del arroyo Beranoerreka recuperándolos y aprovechando en la medida de lo posible para ubicar una franja de zona verde, en aquella zona del ámbito de gestión ubicada en colindancia inmediata con el citado arroyo. Las viviendas deberán configurarse entorno a un espacio público común que de entidad a la propuesta y al conjunto.

Se dispondrá también un acceso rodado y peatonal que permita tanto la conexión de la Cantera con el sector con el ámbito contiguo AOD-01 Okinzuri. La solución adoptada no supondrá discontinuidades en las rasantes, buscando una continuidad de las mismas entre ámbitos de gestión.

El ámbito SSU La Cantera no conlleva a priori la necesidad de ampliar o modificar la red de saneamiento existente, ya que está previsto el “Proyecto de Saneamiento de los municipios de Ermua y Mallabia y su conexión con los Colectores del Bajo Deba”, cuyo objetivo es la construcción de unos colectores que recojan las aguas residuales y una estructura de regulación de aguas pluviales o tanque de tormentas. Se estima en principio que el aumento en los vertidos podría canalizarse a través del colector primario que discurre por la BI-2301.

Este ámbito prevé un nuevo depósito que permita el abastecimiento de los nuevos crecimientos residenciales previstos en la totalidad del proyecto de la Cantero y abastecerá al ámbito contiguo AOD-01 Okinzuri. La ubicación del mismo lo determinará el planeamiento de desarrollo acorde a un estudio más pormenorizado.

En cualquier caso, deberá contemplar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y la de los sistemas generales incluidos y/o adscritos en el mismo, así como las que, en su caso, sean precisas para efectuar la conexión con los sistemas generales existentes y exteriores al sector de la actuación integrada, tanto de infraestructuras como viarios y conexiones peatonales.

En cuanto a los Sistemas Generales de Espacios Libres adscritos al ámbito, se recogen de manera orientativa una delimitación posible de los mismos en la colección de planos de ordenación pormenorizada.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SSU LA CANTERA			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Superficie total ámbito(m2)	33.581	SG Ferroviario (m2)	0
Edificabilidad sobre rasante (m2t/m2s)	0.53	SG Viario (m2)	0
Edificabilidad total sobre rasante (m2)	16.220	SG Equipamiento (m2)	0
Edificabilidad total bajo rasante (m2)	A definir por PP	SG Equipamiento privado (m2)	0
SSGG totales dentro del ámbito (m2)	3.244	SG Espacios Libres(m2)	3.244
Superficie ámbito sin SSGG (m2)	30.337	SG Ríos(m2)	0
SSGG externos al ámbito (m2)	0	SG Infraestructuras (m2)	0

Clasificación urbanística: Los terrenos incluidos en este sector tienen la condición de suelo urbanizable sectorizado con una superficie total de 33.581 m2

Calificación global: El uso característico del sector es el Residencial, estableciéndose una edificabilidad urbanística sobre rasante de 0,53 m2t/m2 s.

Plazos para la programación y ejecución: El sector SSU La Cantero deberá desarrollarse mediante un Plan Parcial como instrumento de desarrollo de las determinaciones del Plan General en un plazo no superior a cuatro (4) años, computados a partir de la entrada en vigor del Plan General.

La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y la de los sistemas generales incluidos y/o adscritos en el presente ámbito, así como las que, en su caso, sean precisas para efectuar la conexión con los sistemas generales existentes y exteriores al sector de la actuación integrada, se deberán completar en un plazo no superior a seis (6) años, computados a partir de la aprobación del Plan Parcial.

La edificación se completará en un plazo no superior a cuatro (4) años, computados a partir de la completa urbanización del sector del Plan Parcial.

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

El sector de suelo urbanizable sectorizado SSU La Cantera deberá desarrollar mediante un Plan Parcial las determinaciones del Plan General, ello no es óbice para que el Plan General imponga una serie de directrices de ordenación que se entiende que el Plan Parcial deberá atender o bien cumplir, según sea el grado de vinculación.

En este sentido, la ordenación que el Plan Parcial establezca para el sector, deberá atender los criterios de ordenación y las especificaciones señaladas en el apartado 2 de la presente ficha, que se consideran vinculantes. Se procederá a la elaboración y aprobación de un Programa de Actuación.

Dada la contigüidad de este ámbito con el AOD-01 Okinzuri, los proyectos de urbanización de dichos ámbitos de gestión deberán estar debidamente coordinados, dadas las características topográficas de la zona y el desnivel existente, de manera que la solución adoptada por cada una de ellos para el vial de conexión no suponga discontinuidades, buscando una continuidad de rasantes entre ambos ámbitos.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SSU LA CANTERA			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
Calificación pormenorizada	Residencial	Densidad (viv/Ha.)	45
		Nº viviendas (viv)	150
	(%)	(m2)	(viv)
Edificabilidad residencial existente		0	0
Uso residencial existente a consolidar		0	0
Uso residencial existente disconforme		0	0
Uso residencial		15.466	150
* Vivienda Protección General y Especial	55%	8.437	82
* Vivienda Protección Tasada	20%	3068	30
* Vivienda Libre	25%	3960	38
Usos lucrativos compatibles autorizados			
*Terciario		754	

SISTEMAS LOCALES	(m2)		Unidad
SL Viario	A definir por PP	Aparcamiento parcela privada	A definir por PP
SL Espacios Libres	A definir por PP	Aparcamiento parcela pública	A definir por PP
Otras dotaciones públicas locales	A definir por PP	Arbolado	A definir por PP
SL Equipamiento privado	A definir por PP		
SSLL totales dentro del ámbito	A definir por PP		
SSLL totales monetizados	A definir por PP		

La ordenación pormenorizada del ámbito que se define en el presente Plan General es orientativa y, si la ordenación que plantea el planeamiento de desarrollo difiere de la reflejada en el presente plan, no se entenderá que es un cambio estructural pese a que se actúa sobre un Sistema General de Espacios Libres.

5. ORDENANZA DE APLICACIÓN:

El Plan Parcial regulará los usos que le serán de aplicación al sector.

6. CESIONES OBLIGATORIAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN:

Se cederán todos los espacios de uso público contemplados en el sector. Asimismo se urbanizarán todos los espacios de cesión incluidos en el sector.

Se ejecutarán la totalidad de las obras de urbanización incluidos en el presente ámbito, así como las que, en su caso sean precisas para garantizar la consolidación de la totalidad de este espacio.

Este ámbito preverá un nuevo depósito que permita el abastecimiento de los nuevos crecimientos residenciales previstos en la totalidad del proyecto de la Cantera y además abastecerá al ámbito contiguo AOD-01 Okinzuri. En este sentido, el ámbito que primero desarrolle el proyecto deberá tener en cuenta este aspecto, posibilitándolo. Se compartirán las cargas económicas asociadas a este aspecto, en proporción a la edificabilidad ponderada de cada ámbito de gestión. La ubicación del mismo la determinará el planeamiento de desarrollo acorde a un estudio más pormenorizado.

7. GESTIÓN:

El sistema de actuación previsto en la gestión del sector dada la complejidad del mismo, es el de Concertación o Sistema de Agente Urbanizador.

8. OTRAS CONSIDERACIONES:

El Plan Parcial que desarrolle este sector tendrá en consideración el Informe de Sostenibilidad Ambiental del presente Plan y en concreto deberá atender los siguientes aspectos:

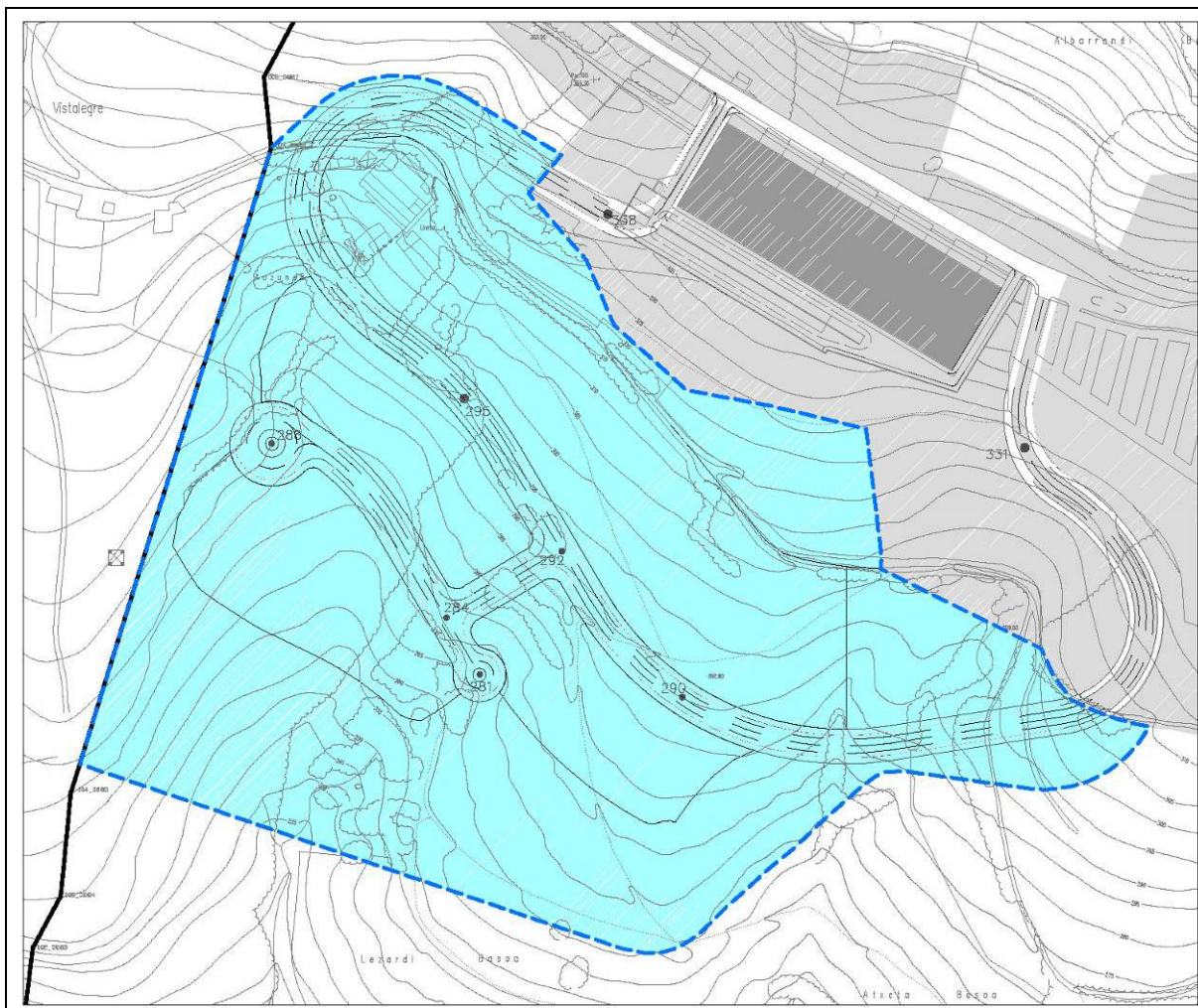
- Medidas para minimizar los riesgos geotécnicos, por lo que se realizará un estudio geotécnico.
- Como complemento de la restauración minera prevista ejecutar acorde a la legislación sectorial vigente una vez finalice la actividad, se desarrollará además un Proyecto de Restauración Ambiental y Paisajística.
- Se analizará el arbolado de interés afectado, concretando el tipo de vegetación y la superficie afectada. En este sentido, conservará la vegetación arbolada presente junto a la carretera de acceso hacia la zona conocida como BeranoErreka.

Asimismo en las zonas de borde del sector con el suelo no urbanizable y siempre que la orografía del lugar lo permita, con el fin de integrar lo más posible la nueva actividad en el entorno donde se ubica, se establecerá un interfaz rural-residencial que albergue plantaciones lineales o por bosquetes con especies forestales pertenecientes a la vegetación potencial correspondiente (robledal acidófilo y bosque mixto atlántico).

- En relación a los suelos contaminados, se especificará la obligación de investigación de la calidad del suelo, acorde a la Ley 1/2005 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. Las conclusiones y recomendaciones extraídas de la citada investigación se incorporarán a los documentos urbanísticos posteriores.
- En relación con la flora exótica invasora, se recomienda que se adopten las medidas necesarias para evitar la propagación de flora exótica invasora y se aconseja consultar documentos como "Diagnosis de la flora alóctona invasora de la CAPV".

- Este ámbito se encuentra afectado por el arroyo Berano. La componente urbanística del PTS califica las márgenes del arroyo a su paso por el sector como márgenes en ámbitos rurales y ámbitos desarrollados; en tal sentido la ordenación pormenorizada del ámbito deberá definir la línea de retiro de la edificación que se cifra en 12 metros para márgenes en ámbito rural que pasan a urbanizable, y para ámbitos desarrollados, 10 metros cuando tienen encauzamiento definido y 12 metros sin él.

SUS URETA II

**1. DESCRIPCIÓN:**

Se trata de un sector en suelo urbanizable sectorizado situado en la zona Oeste de Ermua, junto al suelo industrial existente de Ureta, en la parte posterior del centro de automoción inteligente CIE Automotive de Ermua y la empresa Tenneco Automotive Iberica, S.A.

El terreno se corresponde con una zona de plantaciones forestales y supone una ampliación del actual suelo industrial existente en la actualidad en esa zona que se encuentra consolidado en un alto porcentaje y cuenta además de las infraestructuras de comunicaciones y servicios, con un aparcamiento al aire libre para camiones. El sector ocupa una superficie aproximada 123.598 m².

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN:

El objeto de este sector de suelo mixto para terciario y actividades económicas se establece debido a que todo el suelo existente de este tipo está ocupado y que muchas de las empresas, necesitan expandirse para continuar existiendo.

La actividad económica es un elemento estratégico para el municipio de Ermua , por ello se propone la ampliación del suelo industrial ya existente de Ureta y puede además permitir la reubicación de

empresas como las ubicadas junto en el barrio de Okinzuri (las empresas Chatterría Abelleira, Algoba, Industrias Agga y la reubicación de la hormigonera de la cantera) y que se eliminan al integrarse dentro del ámbito residencial AOD-01 Okinzuri; así como la eliminación de las empresas existentes dentro del PERI-01 San Lorenzo que se destinaba a terciario y que la presente revisión del planeamiento elimina estos suelos industriales así calificados en el planeamiento.

La ordenación propuesta establece un anillo viario que entronca con la vialidad existente y que da acceso al sector de Ureta. Partiendo de un lateral de CIE Automotive a una cota aproximada de + 338 metros discurre acomodándose a las cotas del terreno conformando un anillo entroncando de nuevo a la vialidad entre la empresa Tenneco Automotive y CIE Automotive a una cota aproximada de + 339 metros. Este vial tendrá una anchura mínima de dieciséis (16) metros incluidos los aparcamientos en línea y las aceras a ambos lados.

En este sentido, deberá contemplar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y la de los sistemas generales incluidos y/o adscritos en el mismo, así como las que, en su caso, sean precisas para efectuar la conexión con los sistemas generales existentes y exteriores al sector de la actuación integrada, tanto de infraestructuras como conexiones viarias, con los suelos industriales colindantes de Ureta, aunque ello conlleve intervenir en espacios exteriores al ámbito. La solución adoptada no supondrá discontinuidades en las rasantes, buscando una continuidad de las mismas.

No se establecen límites ni en la ocupación del ámbito, ni en la ocupación de las parcelas industriales, ni en planta ni en la altura de las edificaciones, dado que todos estos parámetros será el planeamiento de desarrollo el que los determine.

El sector SSU Ureta II requeriría el bombeo y la conexión de las aguas fecales con el colector de saneamiento existente más próximo (sector Ureta), debido a que estará en una cota menor en la ladera Sur. La conducción existente en esa zona cuenta con un diámetro que puede quedarse escaso, debiéndose estudiar de manera detallada la red este polígono garantizando un adecuado tratamiento del volumen de vertidos generado, para no producir una saturación de la red actual. En caso contrario, debería modificarse la red existente, para evitar esta problemática. Las redes de aguas pluviales pueden ser conducidas a los arroyos existentes dentro del sector.

El sector SSU Ureta II deberá prever y sufragar los gastos de un nuevo depósito en la zona de Ureta, que permita el abastecimiento de los nuevos crecimientos industriales previstos en el sector pero además deberá abastecer tanto al sector de Ureta actual que actualmente le compra el agua a Mallabia y al polígono de Urtía que actualmente tiene muy poca presión. La ubicación del mismo la determinará el planeamiento de desarrollo acorde a unos estudios más pormenorizados.

Las áreas de actividad económica deberán cumplir las limitaciones que para los equipamientos comerciales establece el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales. En este sentido, el sector SSU Ureta II como polígono de actividad económica delimitado, tendrá una superficie máxima de techo comercial de 5.000 m² y 15.000 m² de explanada.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

Clasificación urbanística: Los terrenos incluidos en este sector tienen la condición de suelo urbanizable sectorizado con una superficie total de 123.598 m².

Calificación global: El uso característico del sector es el mixto, terciario e industrial, estableciéndose una edificabilidad urbanística sobre rasante de 0,32m²/m² s, siendo el uso predominante el industrial sin que pueda superar el uso terciario el 50% de la edificabilidad total del ámbito.

Plazos para la programación y ejecución: El sector SSU Ureta II deberá desarrollarse mediante un Plan Parcial como instrumento de desarrollo de las determinaciones del Plan General en un plazo no superior a cuatro (4) años, computados a partir de la entrada en vigor del Plan General.

La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y la de los sistemas generales incluidos y/o adscritos en el presente ámbito, así como las que, en su caso, sean precisas para efectuar la conexión con los sistemas generales existentes y exteriores al sector de la actuación integrada, se deberán completar en un plazo no superior a dos (2) años, computados a partir de la aprobación del Plan Parcial.

La edificación se completará en un plazo no superior a dos (2) años, computados a partir de la completa urbanización del sector del Plan Parcial.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SSU URETA II			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Superficie total ámbito (m ²)	123.598	SG Ferroviario (m ²)	0
Edificabilidad sobre rasante (m ² /m ² s)	0,32	SG Viario (m ²)	0
Edificabilidad total sobre rasante (m ²)	39.530	SG Equipamiento (m ²)	0
Edificabilidad total bajo rasante (m ²)	A definir por PP	SG Equipamiento privado (m ²)	0
SSGG totales dentro del ámbito (m ²)	A definir por PP	SG Espacios Libres(m ²)	0
Superficie ámbito sin SSGG (m ²)	123.598	SG Ríos(m ²)	0
		SG Infraestructuras (m ²)	0

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SSU URETA II	
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
Calificación pormenorizada	Terciario-Industrial
	(m ²)
Edificabilidad industrial existente	0
Uso industrial	39.530
Usos lucrativos compatibles autorizados	
*Terciario	Hasta un máximo del 50% de la edificabilidad total
SISTEMAS LOCALES	(m ²)
A definir por PP	

La ordenación pormenorizada del ámbito que se define gráficamente en el presente Plan General, tiene un carácter meramente orientativo. El sector de suelo urbanizable sectorizado SSU Ureta II deberá desarrollar mediante un Plan Parcial las determinaciones del Plan General, ello no es óbice para que el Plan General imponga una serie de directrices de ordenación que se entiende que el Plan Parcial deberá atender o bien cumplir, según sea el grado de vinculación.

En este sentido, la ordenación que el Plan Parcial establezca para el sector, deberá atender los criterios de ordenación y las especificaciones señaladas en el apartado 2 de la presente ficha, que se consideran vinculantes. Se procederá a la elaboración y aprobación de un Programa de Actuación.

5. ORDENANZA DE APLICACIÓN:

No se establece una ordenanza de aplicación directa sobre la edificación, siendo ésta la definida por su Plan Parcial. Sobre la regulación de usos le serán de aplicación las condiciones de uso y compatibilidad de la Ordenanza de Edificación Industrial Aislada OR-6 y la Ordenanza de Edificación no Residencial OR-7.

6. CESIONES OBLIGATORIAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN:

Se cederán todos los espacios de uso público contemplados en el sector. Asimismo se urbanizarán todos los espacios de cesión incluidos en el sector.

Se ejecutarán la totalidad de las obras de urbanización incluidas en el presente ámbito, así como las que, en su caso sean precisas para efectuar la conexión con los sistemas generales existentes y exteriores al sector de la actuación integrada, tanto de infraestructuras como conexiones viarias, con los suelos industriales colindantes de Ureta. La solución adoptada no supondrá discontinuidades en las rasantes, buscando una continuidad de las mismas.

Asimismo se entienden como cargas de urbanización del sector, prever y sufragar los gastos de un nuevo depósito en la zona de Ureta, que permita el abastecimiento de los nuevos crecimientos industriales previstos en el sector pero además deberá abastecer tanto al sector de Ureta actual que actualmente le compra el agua a Mallabia y al polígono de Urtia que actualmente tiene muy poca presión. La ubicación del mismo la determinará el planeamiento de desarrollo acorde a un estudio más pormenorizado, bien en el propio sector bien fuera del mismo si fuera necesario.

7. GESTIÓN:

Dada la complejidad del sector el sistema de actuación previsto es el de cooperación.

8. OTRAS CONSIDERACIONES:

El Plan Parcial que desarrolle este sector tendrá en consideración el Informe de Sostenibilidad Ambiental del presente Plan y en concreto deberá atender los siguientes aspectos:

- Se analizará el arbolado de interés afectado, concretando el tipo de vegetación y la superficie afectada. Asimismo en las zonas de borde del sector con el suelo no urbanizable y con el fin de integrar lo más posible la nueva actividad en el entorno donde se ubica, se establecerá un interfaz rural-industrial que albergue plantaciones lineales o por bosquetes con especies forestales pertenecientes a la vegetación potencial correspondiente (robledal acidófilo y bosque mixto atlántico).

- En relación con la flora exótica invasora, se recomienda que se adopten las medidas necesarias para evitar la propagación de flora exótica invasora y se aconseja consultar documentos como “Diagnóstico de la flora alóctona invasora de la CAPV”.

Apartado 3: Otros ámbitos de ordenación**PLAN ESPECIAL AVENIDA BIZKAIA****1. DESCRIPCIÓN:**

Es un pequeño ámbito situado en un punto estratégico de Ermua, que incluye el denominado cruce de Kaltxango, en el que convergen las calles VI Centenario, Zeharkalea, Marqués de Valdespina y la propia Avenida Bizkaia (N-634).

Se trata de un espacio destinado a la vialidad, ocupado por calzadas, innumerables isletas, pequeñas rotondas, carriles de dirección etc. para ordenar el denso tráfico de la zona. Pese a ello, el modelo de tráfico de la situación actual muestra un elevado volumen de tráfico en el eje principal Avenidas de Guipúzcoa y Bizkaia con valores que alcanzan casi los 19.000 vehículos al día; y unos 13.000 vehículos en dicha calle a la altura del cruce de Kaltxango hacia la calle VI Centenario. En el cruce de Kaltxango en las salidas hacia Areitio (Avenida Vizcaya) y Urtía (calle Zeharkalea) también presentan problemas de congestión con valores bastante elevados principalmente en la zona del cruce.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN:

El objetivo fundamental de este ámbito es reordenar este espacio viario optimizando su funcionalidad.

La construcción de la variante de la carretera N-634 va a traer consigo una reducción de los flujos de tráfico en el centro urbano de Ermua. En cualquier caso e independientemente de la misma, debe plantearse una solución viaria alternativa que mejore el paso de ese tráfico en ese punto. El objeto de esta actuación es la completa transformación de los suelos que se encuentran dentro de la delimitación de este ámbito, optimizando el cruce de Kaltxango, al disponer una nueva rotonda de conexión de los cuatro viales que se encuentran en el cruce: Avenida Bizkaia, Zeharkalea, VI Centenario y Marqués de Valdespina.

Se estima que para un correcto funcionamiento de la rotonda, el diámetro mínimo de la misma debe de ser de veintiocho (28) metros. Esto afecta al bloque residencial de la Avenida de Bizkaia número 21, que quedaría demasiado próximo a la rotonda por lo que se plantea su eliminación y sustitución por otro edificio residencial, operación que se desarrolla dentro del ámbito A-06 Kaltxango.

Al resolverse el cruce con una rotonda se mejora el tráfico y se libera una superficie importante de suelo, aproximadamente unos dos mil trescientos metros cuadrados que actualmente están ocupados por vialidad, isletas, etc. para permitir organizar el tráfico en la zona. La propuesta posibilita la conversión de las actuales isletas de asfalto en una "plaza" peatonal, con la generación de una gran superficie peatonal en la zona Suroeste del Centro Histórico de la Villa que servirán como zona de relación y acceso del Centro Histórico, así como para todo el conjunto de la Villa.

Este espacio va a hacer las veces de entrada al Centro Histórico desde la Avenida Bizkaia, permitiendo a su vez sacar el tráfico de la trama del Casco Histórico, generándose así una zona de prioridad peatonal dentro del núcleo urbano conformada por las calles VI Centenario, Zeharkalea, la Avenida Bizkaia y Marqués de Valdespina, mejorando como consecuencia inmediata la calidad urbana del conjunto.

Esta operación permitiría a su vez la peatonalización calles Marqués de Valdespina y Probaleku, lo que redundaría en una reducción de los tráficos para estas calles y se mejoran los tiempos de la nueva rotonda, a la vez que se acaba de urbanizar de manera menos agresiva, para los peatones, la totalidad del Centro Histórico.

La reurbanización de todo este ámbito convertirá la Avenida Bizkaia en una arteria urbana mucho más amable para el peatón, favoreciendo y permitiendo las relaciones sociales en ese punto.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

Clasificación urbanística: La totalidad de los terrenos incluidos o en su caso adscritos al ámbito se clasifican como suelo urbano. Tiene una superficie de 4.370 m².

Calificación global: El uso característico del ámbito es el Sistema General Viario.

Plazos para la programación y ejecución: Este ámbito deberá desarrollarse mediante un Plan Especial de Renovación Urbana (PERU) Avenida Bizkaia como instrumento de desarrollo de las determinaciones del Plan General en un plazo no superior a dos (2) años, computados a partir de la finalización de las obras del ámbito A-06 Kaltxango y/o de la ejecución de la fase I de la variante viaria de la carretera N-634.

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

La ordenación pormenorizada del ámbito que se define en el presente Plan General es orientativa, debiendo ser desarrollada por un PERU, por tanto, si la ordenación pormenorizada que plantee el planeamiento de desarrollo difiere de la presentada en el presente plan, no se entenderá que es un cambio estructural pese a que se actúa sobre un Sistema General Viario.

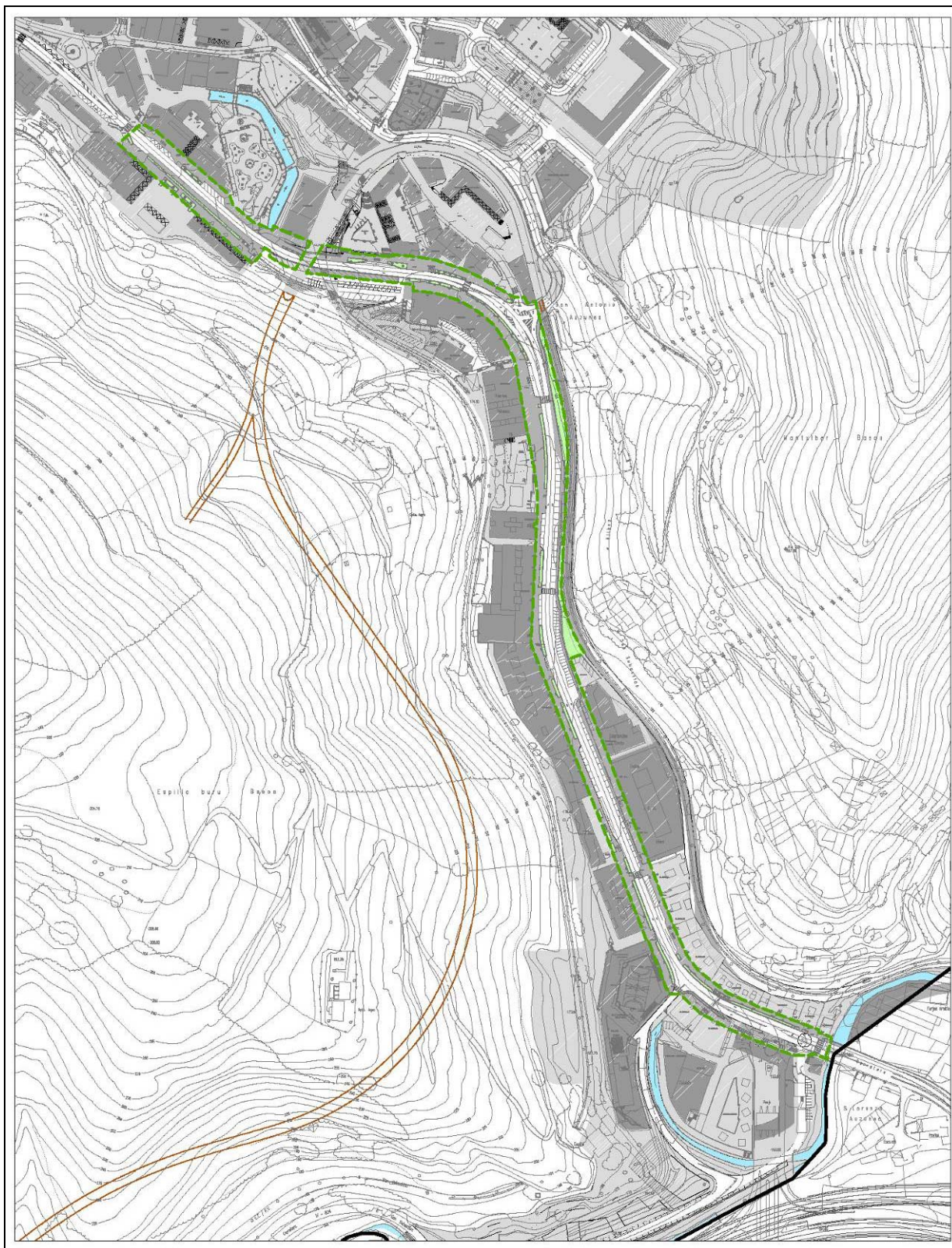
Todas aquellas actuaciones contempladas dentro de las zonas de protección del Sistema General Foral deberán garantizar el cumplimiento de la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia, de forma que cualquier incoherencia o contradicción estará a lo dispuesto en la citada normativa vigente.

Las dimensiones planteadas para la rotonda prevista en Kaltxango no se ajustan a los estándares normativos del tipo de rotondas de carreteras de la DFB. Esta actuación solo es posible un vez se hayan ejecutado las dos variantes viarias y cedido el tramo de la N-634 desde la rotonda proyectada en la variante oeste (rotonda de Zearreko) hasta el límite municipal con Zaldibar.

Estas condiciones son de obligado cumplimiento en tanto en cuanto, las carreteras sean forales. Será necesaria la formalización de un acuerdo de cesión entre DFB y Ayuntamiento, para que no sea preceptiva la autorización sectorial de carreteras.

En el momento en que se produzca la cesión competencial de la carretera foral al Ayuntamiento, se estará a lo dispuesto por la normativa municipal al respecto.

PLAN ESPECIAL AVENIDA GIPUZKOA



1. DESCRIPCIÓN:

Es un ámbito que afecta a un elemento estructural de Ermua como es la carretera N-634 en el tramo de la Avenida Gipuzkoa, que hace las funciones de espina dorsal del municipio, conectando el centro histórico con barrios como San Antonio y San Lorenzo.

Actualmente, la configuración de este espacio está completamente enfocado a resolver los graves problemas de tráfico que soporta, dando prioridad absoluta al vehículo, lo que imposibilita implementar un carril bici en este espacio o reducir las plazas de aparcamiento.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN:

El objetivo fundamental de este ámbito es reordenar este espacio viario, optimizando su funcionalidad. La construcción de la variante de la carretera N-634 va a traer consigo una reducción de los flujos de tráfico en el centro urbano de Ermua, lo que posibilitará dar otro tratamiento a la misma más urbana.

Entre los objetivos planteados sería el implementar un carril bici a lo largo de toda la Avenida Gipuzkoa, permitiendo su conexión con la denominada Senda Verde o con zonas peatonales o con los viales de coexistencia previstos en el Casco Histórico, ampliando los recorridos ciclables dentro del centro urbano, lo que posibilita que la bicicleta se convierta en un modo de transporte real y no solo vinculado al ocio o el deporte.

Se debe por tanto reordenar este espacio y organizar el tráfico una vez que se ejecute la variante de la carretera N-634 y disminuya el tráfico, para que mediante la urbanización de todo este ámbito, se convierta la Avenida Gipuzkoa en una arteria urbana mucho más amable para el peatón, favoreciendo y permitiendo las relaciones sociales en ese punto.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

Clasificación urbanística: La totalidad de los terrenos incluidos o en su caso adscritos al ámbito se clasifican como suelo urbano. Tiene una superficie de 26.272 m².

Calificación global: El uso característico del ámbito es el Sistema General Viario.

Plazos para la programación y ejecución: Este ámbito deberá desarrollarse mediante un Plan Especial de Renovación Urbana (PERU) Avenida Gipuzkoa como instrumento de desarrollo de las determinaciones del Plan General en un plazo no superior a dos (2) años, computados a partir de la finalización de las obras de la ejecución de la fase I de la variante viaria de la carretera N-634.

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

La ordenación pormenorizada del ámbito que se define en el presente Plan General es orientativa, debiendo ser desarrollada por un PERU, por tanto, si la ordenación pormenorizada que plantee el planeamiento de desarrollo difiere de la presentada en el presente plan, no se entenderá que es un cambio estructural pese a que se actúa sobre un Sistema General Viario.

Todas aquellas actuaciones contempladas dentro de las zonas de protección del Sistema General Foral deberán garantizar el cumplimiento de la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia, de forma que cualquier incoherencia o contradicción estará a lo dispuesto en la citada normativa vigente.

Las dimensiones planteadas para la rotonda prevista para el acceso al ámbito desde la N-634 no se ajustan a los estándares normativos del tipo de rotondas de carreteras de la DFB. Por tanto, solo se admitirá la rotonda con diámetro 16 metros una vez que se haya cedido la N-634, desde la rotonda proyectada en la variante oeste (rotonda de Zearreko) hasta el límite municipal de Zaldibar.

Estas condiciones son de obligado cumplimiento en tanto en cuanto, las carreteras sean forales. Será necesaria la formalización de un acuerdo de cesión entre DFB y Ayuntamiento, para que no sea preceptiva la autorización sectorial de carreteras.

En el momento en que se produzca la cesión competencial de la carretera foral al Ayuntamiento, se estará a lo dispuesto por la normativa municipal al respecto.

Por último, la ordenación del ámbito deberá contemplar la conexión ciclable prevista en el Plan Director Ciclable de Bizkaia que plantea un eje Zaldibar-Ermua-Eibar así como la propuesta desarrollada por URA y coordinada por DEBEGESA.

PLAN ESPECIAL MANTXIBAR-OTERRE

**1. DESCRIPCIÓN:**

Es un ámbito situado en la zona conocida como Oterre o Mantxibar en el Sureste del término municipal, donde se han acumulado los rellenos procedentes de la ejecución de la variante viaria de Eibar y se prevé aun la acumulación de parte de los rellenos de la variante viaria de Ermua, en unos terrenos forestales y por tanto compatibles con esa propuesta, siendo estos terrenos mayoritariamente propiedad de la Diputación Foral de Bizkaia

El “Proyecto de trazado de la variante de Ermua” prevé que una vez finalizado el relleno, el emplazamiento será restaurado bajo criterios paisajísticos y naturalísticos; otorgándole un cierto valor ecológico superior al previo replantando con especies autóctonas así como el encauzamiento de la regata al aire libre existente.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN:

El objetivo fundamental de este ámbito es la recuperación ambiental de este espacio creando un Parque Ambiental, que desarrolle aspectos de esparcimiento y ocio para la ciudadanía; y que pudiera

incluso albergar otros usos compatibles en esa zona como huertos ecológicos o huertos de ocio para personas mayores, áreas recreativas, zonas de juegos infantiles, etc.

Este parque queda recogido en el Plan General como un Sistema General de Espacios Libres en Suelo No urbanizable, pese a ello y dada su gran dimensión, se considera oportuno que este espacio se desarrolle mediante un Plan Especial que defina pautas de actuación. Como área de esparcimiento, se entiende que tienen cabida usos de recreo concentrado, consistente en la adaptación de un espacio localizado para el recreo concentrado dotándolo de equipamiento del tipo de mesas, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, papeleras, juegos o alguna edificación de pequeña entidad. Asimismo se consideraran compatibles en este ámbito los usos deportivos, siempre que no haya elementos construidos asociados tales como vestuarios, gradas, etc. y que no superen el 30% de la superficie total del ámbito.

En este sentido la ordenación de este espacio deberá definir las zonas con mayor capacidad de acogida para personas, donde se puedan disponer de más actividades para la ciudadanía y zonas de menor capacidad, con un tratamiento más natural, incorporando las previsiones necesarias para la adaptación paisajística de los terrenos al objeto de favorecer su integración en la zona.

No se establecen límites ni en la ocupación en planta ni en la altura de las edificaciones, ni en los usos pormenorizados posibles, etc. que serán los que el planeamiento de desarrollo determine acorde a los establecidos en las normas generales para los Sistema General de Espacios Libres.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

Clasificación urbanística: La totalidad de los terrenos incluidos o en su caso adscritos al ámbito se clasifican como suelo no urbanizable. Tiene una superficie de 106.221 m².

Calificación global: El uso característico del ámbito es el de Sistema General de Espacios Libres.

Plazos para la programación y ejecución: Este ámbito deberá desarrollarse mediante un Plan Especial como instrumento de desarrollo de las determinaciones del Plan General en un plazo no superior a dos (2) años, computados a partir de la finalización de las obras de la ejecución de la fase I de la variante viaria de la carretera N-634.

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

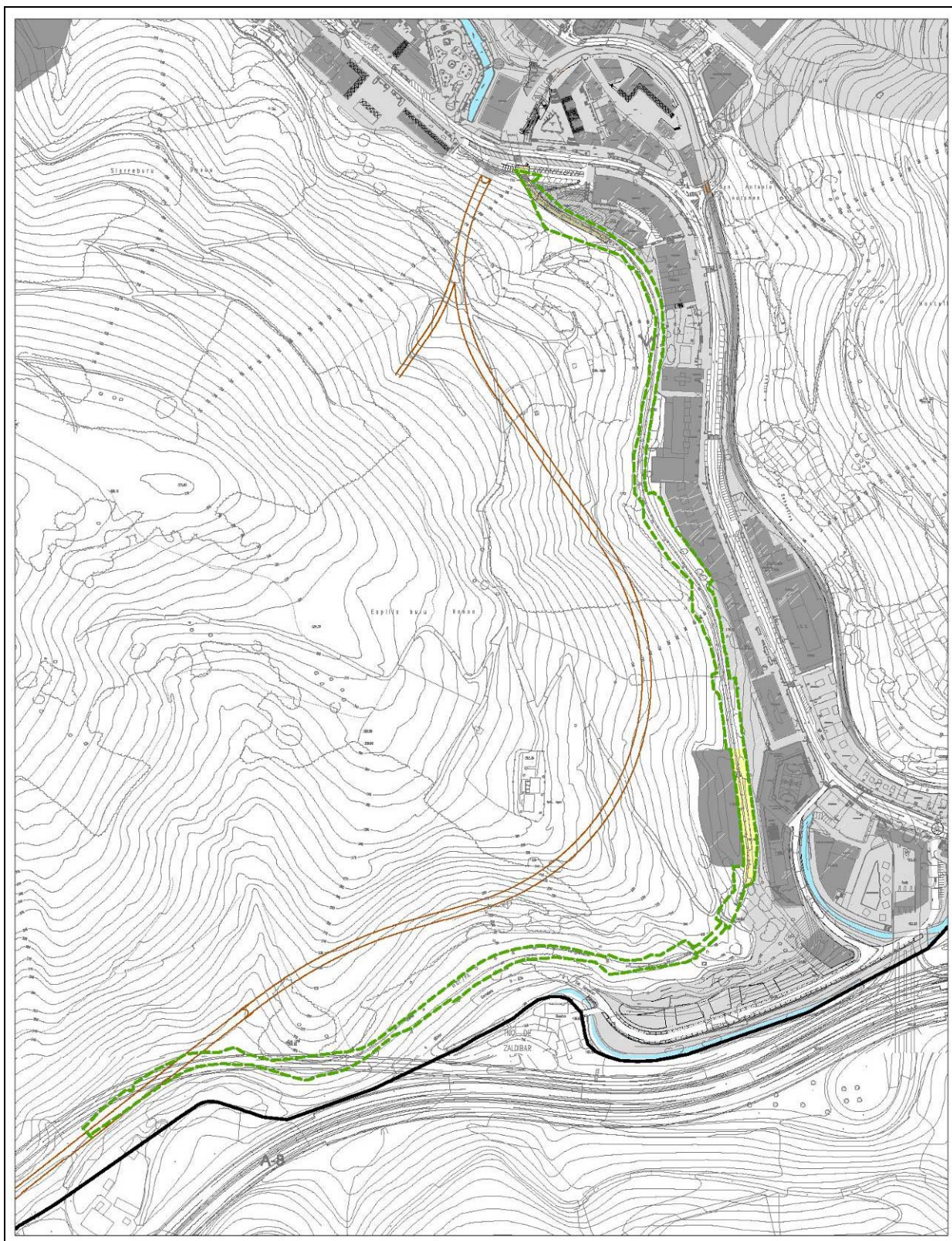
El Plan General no define la ordenación pormenorizada del ámbito, debiendo ser desarrollada por un Plan Especial, acorde a los criterios de ordenación señalados en el apartado 2 de la presente ficha.

Dado que se prevé la recuperación de este espacio con formaciones arboladas autóctonas, la normativa del Plan Especial deberá disponer las condiciones para que la conservación de la misma sea efectiva.

La formulación y tramitación del Plan Especial se ajustará a lo indicado en el artículo 97 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo.

En relación con la flora exótica invasora, se recomienda que se adopten las medidas necesarias para evitar la propagación de flora exótica invasora y se aconseja consultar documentos como "Diagnóstico de la flora alóctona invasora de la CAPV".

PLAN ESPECIAL SENDA VERDE



1. DESCRIPCIÓN:

Es un ámbito que se corresponde con el actual trazado del ferrocarril de la línea Bilbao-Donostia de la red de EuskoTren, desde la estación conectando el barrio de San Antonio hasta el barrio de San Lorenzo. La traza discurre en colindancia inmediata con las traseras de las edificaciones de la Avenida Gipuzkoa.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN:

Se busca la creación de una senda verde sobre la traza de la línea actual de Euskotren, una vez se ejecute la variante ferroviaria prevista, que dejaría en desuso la actual traza desde San Antonio hasta el barrio de San Lorenzo. La recuperación del trazado para convertirlo en una "senda verde" conectaría el centro de Ermua con barrios como San Lorenzo hasta el camino hacia Zaldibar, posibilitando una zona de ocio y paseo relativamente llana para la ciudadanía.

Este ámbito que se desarrolla mayoritariamente en el suelo no urbanizable, aunque se solapa con dos ámbitos de suelo urbano en sus dos extremos. En un extremo se solapa con el ámbito AEDP 010 San Antonio, que se trata de una Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas donde se prevé un aparcamiento; y en el otro extremo con el ámbito residencial AEDP 010 San Antonio. Estos dos ámbitos prevén cesiones de suelo para la senda verde.

El inicio de la misma se realizará a través del ámbito AEDP 010 San Antonio, aprovechando la subida que se plantea sobre el aparcamiento previsto para llegar a la explanada situada frente a los bloques de vivienda residenciales de la Avenida Gipuzkoa números 10 bis y 12 bis, cuyo acceso tanto peatonal como rodado se realiza a través de este punto.

Desde este punto, conocido como Joxio-Aldia la traza discurre por la ladera del monte hasta llegar al barrio de San Lorenzo, donde se prevé dentro del ámbito AOD-02 San Lorenzo, que la senda se conecte con el camino de subida al caserío Espilla para permitir la conexión peatonal con los barrios de Olaetxe y Eitzaga. Asimismo se prevé posibilitar un acceso peatonal a la actual a la N-634 junto al colegio San Lorenzo, permitiendo un acceso más inmediato para el barrio de San Lorenzo con la senda para que pueda usar como senda escolar.

Si los ámbitos AEDP 010 San Antonio y/o AOD-02 San Lorenzo no están ejecutados cuando se desarrolle el Plan Especial de la Senda Verde, el Plan Especial deberá prever y realizar accesos provisionales a la misma en ambos casos.

En la senda se pueden plantear usos tales como zonas de juegos para niños, zonas deportivas para personas mayores, etc. así como un carril bici para favorecer su uso no solo para el ocio sino para el transporte diario. No se establecen límites ni en la ocupación en planta ni en la altura de las edificaciones, ni en los usos pormenorizados posibles, etc. que serán los que el planeamiento de desarrollo determine acorde a los establecidos en las normas generales para los Sistema General de Espacios Libres.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

Clasificación urbanística: La totalidad de los terrenos adscritos al ámbito se clasifican como suelo no urbanizable salvo los incluidos dentro de los ámbitos AEDP 010 San Antonio y/o AOD-02 San Lorenzo, que tienen la clasificación propia del ámbito. Tiene una superficie de 18.436 m².

Calificación global: El uso característico del ámbito es el de Sistema General de Espacios Libres.

Plazos para la programación y ejecución: Este ámbito deberá desarrollarse mediante un Plan Especial como instrumento de desarrollo de las determinaciones del Plan General en un plazo no superior a dos (2) años, computados a partir de la ejecución de la variante ferroviaria.

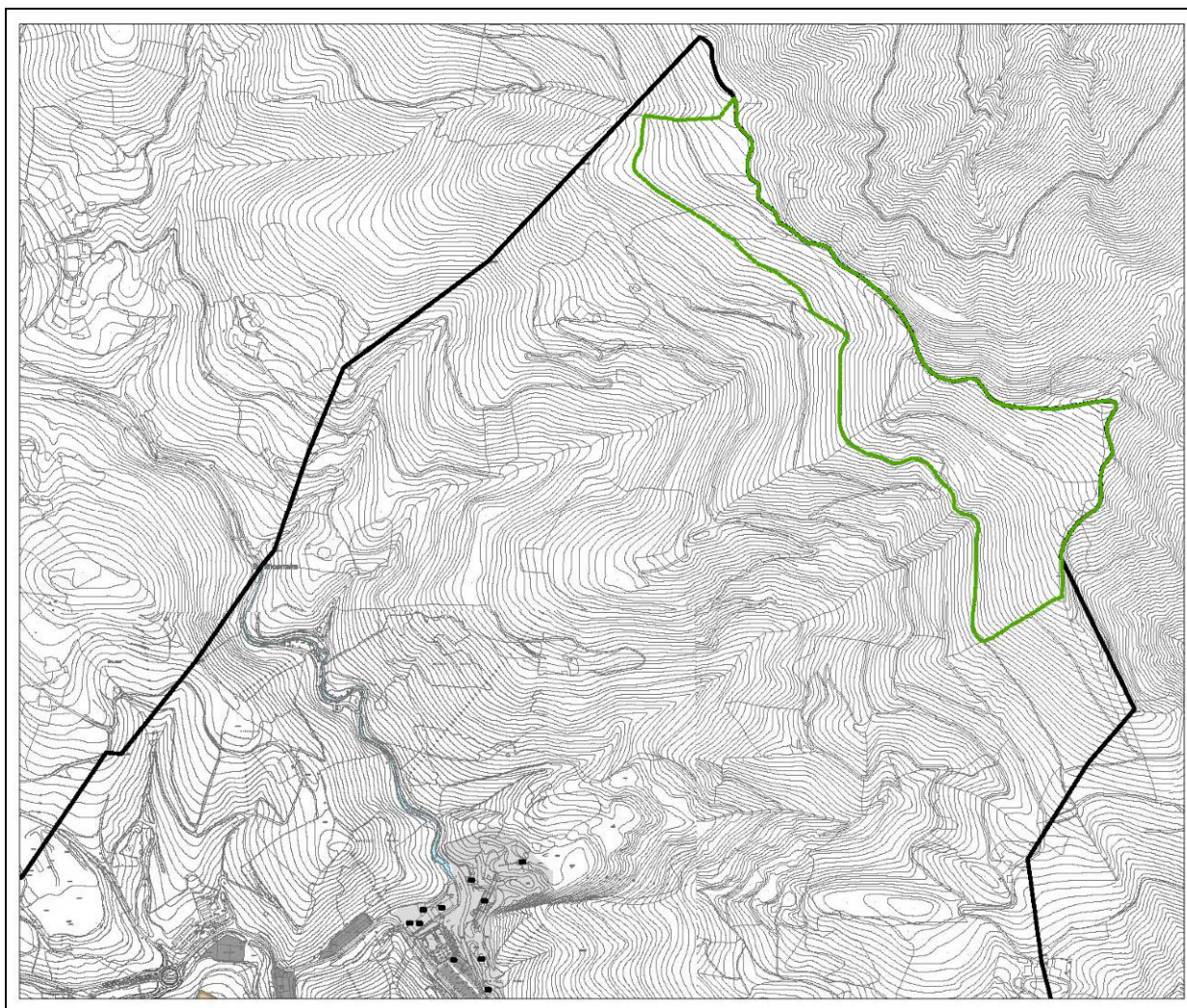
4. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

El Plan General no define la ordenación pormenorizada del ámbito, debiendo ser desarrollada por un Plan Especial, acorde a los criterios de ordenación señalados en el apartado 2 de la presente ficha.

La formulación y tramitación del Plan Especial se ajustará a lo indicado en el artículo 97 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo.

En relación con la flora exótica invasora, se recomienda que se adopten las medidas necesarias para evitar la propagación de flora exótica invasora y se aconseja consultar documentos como “Diagnosis de la flora alóctona invasora de la CAPV”.

PLAN ESPECIAL MONTE URKO

**1. DESCRIPCIÓN:**

Es un ámbito cuya delimitación se corresponde a aquella zona del municipio de Ermua en colindancia con Eibar, que se corresponde con las elevaciones más altas se sitúan al noreste culminando con las cimas del Irumugarre y del monte Urko.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN:

El Plan General de Ermua busca la continuidad del parque ambiental de Irumuga-Urko-kalamua previsto en el Plan General de Eibar en consonancia con lo establecido en el PTP del Área Funcional de Eibar.

Su delimitación se ciñe al entorno de la cumbre de las cimas del Irumugarre y del monte Urko, con el fin de preservarla de plantaciones forestales que puedan desvirtuarla, ya que en la actualidad constituye una de las zonas de excelente calidad paisajística y con unas vistas a preservar, desde la que se pueden observar cimas de los montes como Aiako Arriak, Ernio, Izarraitz, Mendaur o el frente del Aizketa-Akondia-Garagoitxi-Kalamua.

El Plan Especial tiene por objeto el mantenimiento del estado actual de la cima desde un punto de vista medioambiental, estableciendo una regulación que imposibilite actividades como la silvicultura, implantación de antenas, etc. que puedan desvirtuarla, potenciando sobretudo los aspectos paisajísticos y medioambientales y no tanto los de esparcimiento y ocio.

El Plan Especial establecerá entre otros aspectos, la conservación de los usos correspondientes a las unidades de vegetación naturales o seminaturales, especialmente las áreas definidas como de “hábitats naturales de interés comunitario” (plano E.15 del Plan General) que se ubican en el interior del ámbito.

Señalar que dentro del ámbito se incluye una especie catalogada como rara (*Huperzia selago*), recogida como tal por la Orden 10/01/2011 de la Consejera de Medio ambiente. El Plan Especial deberá reflejar la presencia de esta especie, estableciendo las medidas preventivas necesarias y regulándolo en la normativa.

Asimismo establecerá las medidas para mejorar la calidad de las áreas con unidad de vegetación degradada (cierres, labores de limpieza, plantaciones, etc.) e incluirá un programa de recuperación y mejora del paisaje, que elimine elementos degradantes y establezca medidas para preservar las visuales desde las cimas de todo ese collado.

El Plan Especial deberá identificar los valores del paisaje a preservar y potenciar, teniendo especial cuidado en la protección de la cota más alta del ámbito, por entender que es un área visualmente sensible cuya alteración o modificación puede hacer variar negativamente la calidad de la percepción visual del paisaje. En este sentido se analizará y valorará la fragilidad del paisaje para acomodar los cambios sin perder su valor o su carácter, los cambios de composición de vistas hacia el mismo y los efectos sobre su calidad visual.

Como fundamentalmente la delimitación se corresponde con suelos categorizados como forestales, se conservarán las plantaciones forestales actuales existentes en la zona pero sin que puedan incrementarse las mismas ni siquiera en el supuesto de que se talen las mismas, en tanto en cuanto no se apruebe el Plan Especial.

En tanto en cuanto no se apruebe el Plan Especial no se permite ningún tipo de construcción ni edificación, independientemente a lo establecido en las normas generales para las distintas categorías del suelo no urbanizable existentes dentro del ámbito. Deberá ser el Plan Especial el que desde una visión integral lo permita.

Los usos admisibles dentro del ámbito serán regulados por el Plan Especial que establecerá los criterios y requisitos exigibles para la concesión de licencia a cualquier actividad que pueda suponer una amenaza para el mantenimiento de la vegetación y fauna autóctona o una amenaza a las visuales.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

Clasificación urbanística: La totalidad de los terrenos adscritos al ámbito se clasifican como suelo no urbanizable. Tiene una superficie de 208.452 m².

Calificación global: El uso característico del ámbito es el Protección Ambiental y Paisajística.

Plazos para la programación y ejecución: Este ámbito deberá desarrollarse mediante un Plan Especial como instrumento de desarrollo de las determinaciones del Plan General en un plazo no superior a cuatro (4) años desde la aprobación definitiva del Plan General.

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

El Plan General no define la ordenación pormenorizada del ámbito, debiendo ser desarrollada por un Plan Especial, acorde a los criterios de ordenación señalados en el apartado 2 de la presente ficha.

La formulación y tramitación del Plan Especial se ajustará a lo indicado en el artículo 97 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo.

En relación con la flora exótica invasora, se recomienda que se adopten las medidas necesarias para evitar la propagación de flora exótica invasora y se aconseja consultar documentos como “Diagnosis de la flora alóctona invasora de la CAPV”.

PLAN ESPECIAL ALBARRANDI

**1. DESCRIPCIÓN:**

Es un ámbito cuya delimitación se corresponde a la zona de Albarrandi junto a la variante viaria prevista en Ermua, en un emplazamiento que en la actualidad está siendo usado como un centro de gestión de residuos, situándose en la trasera inmediata del polígono industrial de Urtía.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN:

Se contempla su reconversión por lo que se le asigna el uso de infraestructura vía de transporte. D.1.2. Actividades complementarias a la actividad principal, para ello será necesario la redacción y tramitación de un Plan Especial y de la autorización de la Diputación Foral de Bizkaia.

Las actividades complementarias a la actividad principal, diseñadas para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, pudiendo incluir hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos dirigidos a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de la carretera. Se diseñarán de forma que resulten adaptadas a su entorno y peculiaridades ambientales.

El Plan Especial establecerá entre otros aspectos:

- La ordenación pormenorizada del ámbito.
- Será condición obligatoria la realización de un proyecto único para el conjunto del ámbito.
- El Plan Especial incluirá entre sus determinaciones que los usos autorizados en el ámbito tendrán una baja afección al tráfico de la carretera N-634. En la solicitud de licencia de la actividad, se deberá justificar el cumplimiento de dicho criterio.
- El vial de acceso a la carretera N-634 aprovechará el vial de acceso ya previsto y que viene en el proyecto de mantenimiento de las instalaciones del túnel. Cualquier adaptación necesaria para mejorar el acceso a la parcela de Albarrandi que modifique lo ya previsto, correrá a cargo del Plan Especial.
- Solo se permitirán giros a derecha en las incorporaciones a la N-634.
- El Plan Especial contemplará el aparcamiento suficiente en la parcela para la demanda de uso estimada.
- El Plan Especial deberá respetar las zonas de protección que establece la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia o aquella que la sustituya, y en concreto, la edificación deberá respetar la línea de edificación de 25 metros desde la arista exterior de la calzada.

En ningún caso, se podrá modificar las alineaciones existentes en tanto en cuanto no se apruebe el Plan Especial, quedando la edificación existente en fuera de ordenación transitoria, al ser disconforme con el Plan General.

Este emplazamiento está incorporado dentro del Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes, por lo que para el desarrollo de los usos admisibles que puedan ser autorizados en el mismo queda condicionado a lo establecido en la Ley 1/2005 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

Clasificación urbanística: La totalidad de los terrenos adscritos al ámbito se clasifican como suelo no urbanizable. Tiene una superficie de 3.998 m².

Calificación global: El uso característico del ámbito es el de infraestructura viaria, estableciéndose una edificabilidad urbanística sobre rasante de 0,20 m²t/m² s.

Plazos para la programación y ejecución: Este ámbito deberá desarrollarse mediante un Plan Especial como instrumento de desarrollo de las determinaciones del Plan General en un plazo no superior a cuatro (4) años desde la ejecución de la fase I de la variante viaria de Ermua.

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

El Plan General no define la ordenación pormenorizada del ámbito, debiendo ser desarrollada por un Plan Especial, acorde a los criterios de ordenación señalados en el apartado 2 de la presente ficha y tendrá en consideración el Informe de Sostenibilidad Ambiental del presente Plan y en concreto deberá atender los siguientes aspectos:

- Medidas para minimizar los riesgos geotécnicos, por lo que se realizará un estudio geotécnico.

- En relación a los suelos contaminados, se especificará la obligación de investigación de la calidad del suelo, acorde a la Ley 1/2005 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. Las conclusiones y recomendaciones extraídas de la citada investigación se incorporarán a los documentos urbanísticos posteriores.
- En relación con la flora exótica invasora, se recomienda que se adopten las medidas necesarias para evitar la propagación de flora exótica invasora y se aconseja consultar documentos como "Diagnosís de la flora alóctona invasora de la CAPV".
- Redacción de un estudio de tráfico que justifique la baja afección al tráfico de la carretera N-634 de los usos admisibles a implantar en la parcela, que deberá ser valorado por el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Bizkaia.

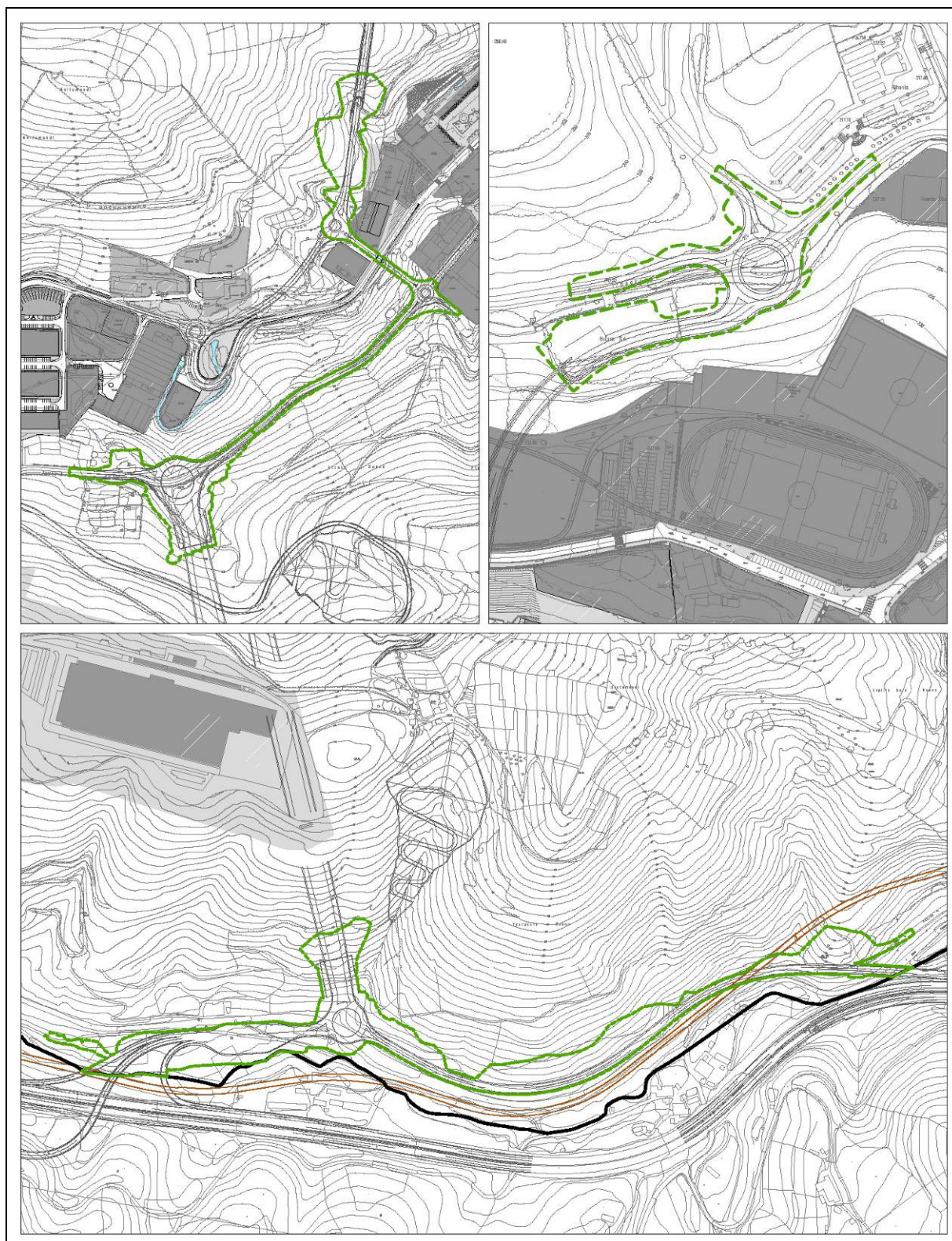
La formulación y tramitación del Plan Especial se ajustará a lo indicado en el artículo 97 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo.

5. CESIONES OBLIGATORIAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN:

Se cederá la zona de dominio público correspondiente a los 8 metros desde la arista exterior de explanación y se urbanizarán todos los espacios de cesión incluidos en el ámbito.

Se ejecutarán la totalidad de las obras de urbanización incluidas en el presente ámbito, así como las que, en su caso sean precisas para efectuar la conexión con los sistemas generales existentes y exteriores al ámbito, tanto de infraestructuras como conexiones viarias.

PLAN ESPECIAL NUEVA VARIANTE VIARIA



1. DESCRIPCIÓN:

El presente Plan General recoge el ámbito de la variante viaria de la carretera N-634 en el término de Ermua, tramitado a través de una Modificación Puntual del Plan General del año 2000 para la Reserva del Canal Viario de la Nueva Variante aprobada definitivamente el 11/02/2010 y que tramitó el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental en paralelo.

La delimitación del Sistema General de Comunicaciones del municipio de Ermua, tras la aprobación de la modificación puntual, incluye los terrenos necesarios para la ejecución de la variante de Ermua.

Posteriormente se redactó el Plan Especial Viario de la Variante de Ermua, aprobado definitivamente por Acuerdo Foral en sesión celebrada el día de 23 de noviembre de 2010.

Señalar también está redactado el Proyecto de trazado de la variante de Ermua, cuyo objeto es la definición de las obras que deben llevarse a cabo para la ejecución de la variante de Ermua, que resuelva la problemática existente en las carreteras N-634, BI-3302 y BI-2301 a su paso por la localidad, y reúna las características para asumir el aumento de tráfico y el régimen de explotación futuro previsto por la Diputación Foral de Bizkaia.

Se trata por tanto, de un ámbito ya tramitado y aprobado que ha tenido su propia tramitación independiente del Plan General y que se asume íntegramente.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN:

El Plan Especial Viario de la Variante de Ermua, desarrolla y concreta la ordenación de la viabilidad asociada a la ejecución de la infraestructura viaria proyectada. El objetivo principal de esta variante es ser una alternativa a la congestión recurrente de tráfico que sufren las carreteras N-634, BI-3302 y BI-2301 a su paso por la localidad. Esta variante se divide en dos partes denominadas variante sur y variante oeste. Ambas se encuentran muy condicionadas por la accidentada orografía del municipio de Ermua.

La variante oeste consiste en un nuevo trazado que conecta las carreteras BI-3302 y BI-2301, y libera el núcleo urbano del tráfico que generan los polígonos de Urtía y Goitondo, tanto el relativo a los desplazamientos internos, como el externo que accede desde las carreteras mencionadas y la N-634.

La variante sur conecta la rotonda de la variante de Eibar por un lado con la N-634 que proviene de Areitio. Este tramo tiene una afección significativa con el trazado ferroviario de Euskal Trenbide Sarea puesto que pasa por encima de la plataforma actual del ferrocarril. A su vez, se elimina el actual peaje de la autopista y se crea uno nuevo. Asimismo se proyecta la conexión de la variante oeste desde la BI-3302 con la carretera N-634, a fin de que exista una unidad de recorrido con la variante sur.

Dado que se trata de un ámbito cuya ordenación pormenorizada está aprobada definitivamente, el Plan General la asume íntegramente y se remite a la misma.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

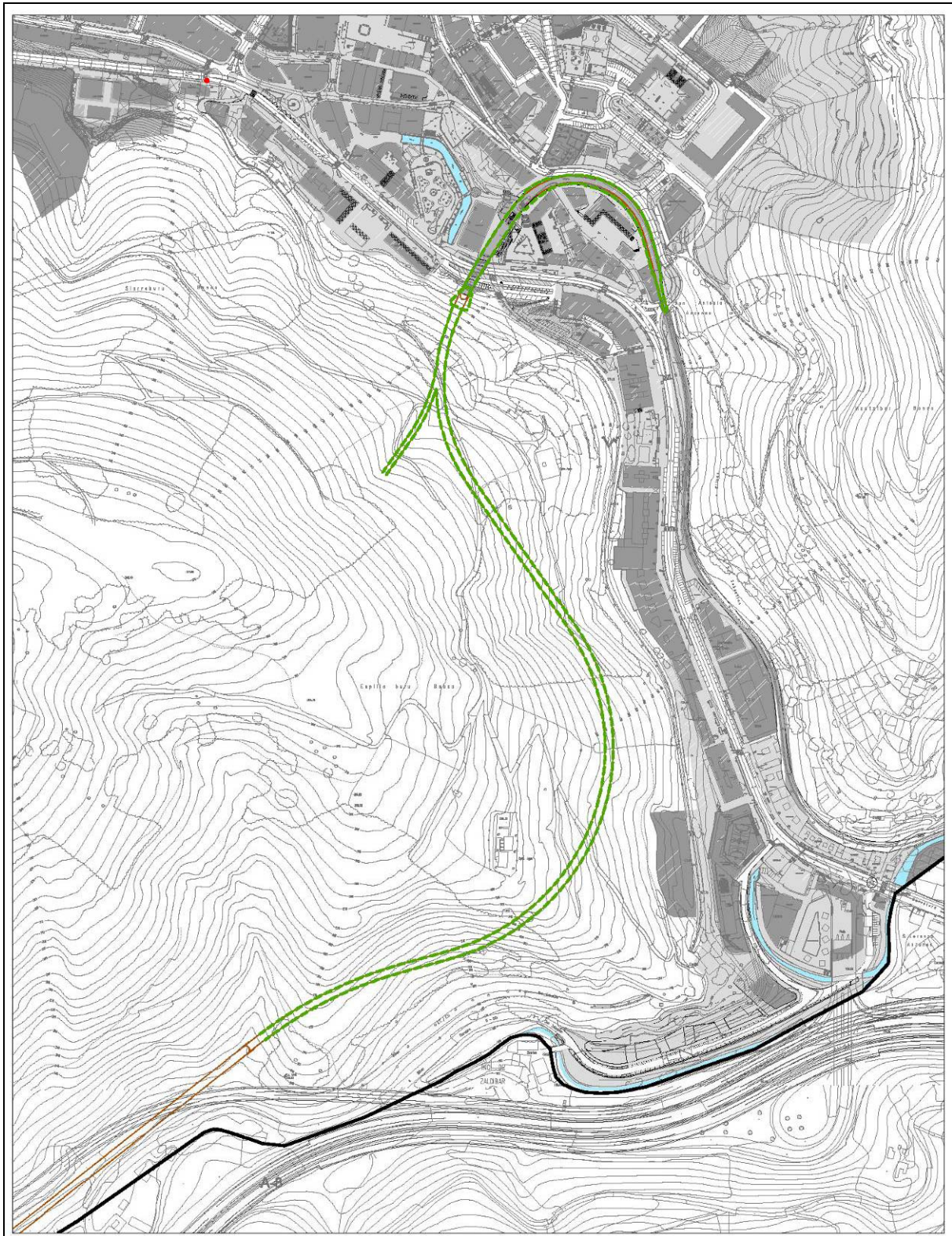
Clasificación urbanística: La contemplada en el Plan Especial Viario de la Variante de Ermua aprobado definitivamente.

Calificación global: El uso característico del ámbito es el Sistema General Viario.

Plazos para la programación y ejecución: Este ámbito se desarrolla mediante un Plan Especial en los plazos señalados por la Administración competente.

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

La ordenación pormenorizada del ámbito que se define en el presente Plan General es orientativa y está desarrollada por el Plan Especial Viario de la Variante de Ermua, por tanto, si la ordenación pormenorizada que plantea el planeamiento de desarrollo difiere de la presentada en el presente plan, no se entenderá que es un cambio estructural pese a que se actúa sobre un Sistema General Viario.

VARIANTE FERROVIARIA

1. DESCRIPCIÓN:

El presente Plan General recoge el ámbito de la variante ferroviaria de la línea Bilbao-Donostia de la red de EuskoTren prevista ejecutar para adaptarla a las necesidades futuras tanto de servicios de cercanías como de transporte de mercancías.

En este sentido han redactado diversos documentos como el “Estudio de alternativas de desdoblamiento de vía entre las cocheras de Lebario y la estación de Ermua”, el “Estudio de alternativas del sistema ferroviario en Eibar y su área de influencia. Tramo Ermua-Maltzaga” y finalmente el “Estudio informativo de la variante de trazado del tramo Zaldibar-Ermua de la línea Bilbao-Donostia”.

Mediante Resolución de 5/11/2012 del Director de Infraestructura del Transporte, se aprueba definitivamente el Estudio Informativo de la variante de trazado del Tramo Zaldibar-Ermua de la línea férrea Bilbao-Donostia y su Estudio de Impacto Ambiental en el subtramo PK 3+920 al PK 5+528 (BOPV N° 233 del 3/12/2012).

Se trata por tanto, de un ámbito ya tramitado y aprobado que ha tenido su propia tramitación independiente del Plan General y que se asume íntegramente.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN:

El objeto de este ámbito es la definición de las obras que deben llevarse a cabo para la ejecución de una variante ferroviaria de vía doble entre las estaciones de Zaldibar y Ermua, que resuelva la problemática existente de la línea actual de vía única, y reúna las características para asumir el aumento de tráfico y el régimen de explotación futuros previstos por ETS.

La variante de trazado objeto del proyecto completo tiene una longitud total de 5.528 m, de los cuales 2.994 m la mitad aproximadamente discurren soterrados. El tramo dispone de tres túneles excavados que suman 2.682 m y el resto del tramo soterrado, corresponde fundamentalmente a las estructuras de soterramiento del ferrocarril en el entorno urbano de Zaldibar.

El tramo de Ermua define el desdoblamiento desde el PK 43+398 actual de la línea del ferrocarril Bilbao-Donostia en la zona de Eitzaga, hasta la conexión con el PK 45+139 tras la curva de salida de la estación de Ermua. La actuación, de 1.600 m de longitud aproximadamente, conlleva el desdoblamiento de una variante de doble vía de 1.250 m. junto con la ejecución de una nueva estación en Ermua.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

Clasificación urbanística: La contemplada en la Resolución de 5/11/2012 del Director de Infraestructura del Transporte, que aprueba definitivamente el Estudio Informativo de la variante de trazado del Tramo Zaldibar-Ermua de la línea férrea Bilbao-Donostia y su Estudio de Impacto Ambiental en el subtramo PK 3+920 al PK 5+528.

Calificación global: El uso característico del ámbito es el Sistema General Ferroviario.

Plazos para la programación y ejecución: Este ámbito se desarrollará en los plazos señalados por la Administración competente.

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

La ordenación pormenorizada del ámbito que se define en el presente Plan General es orientativa y está desarrollada por el “Estudio Informativo de la variante de trazado del Tramo Zaldibar-Ermua de la línea férrea Bilbao-Donostia y su Estudio de Impacto Ambiental en el subtramo PK 3+920 al PK 5+528”, por tanto, si la ordenación pormenorizada que plantea el citado estudio difiere de la presentada en el presente plan, no se entenderá que es un cambio estructural pese a que se actúa sobre un Sistema General Ferroviario.