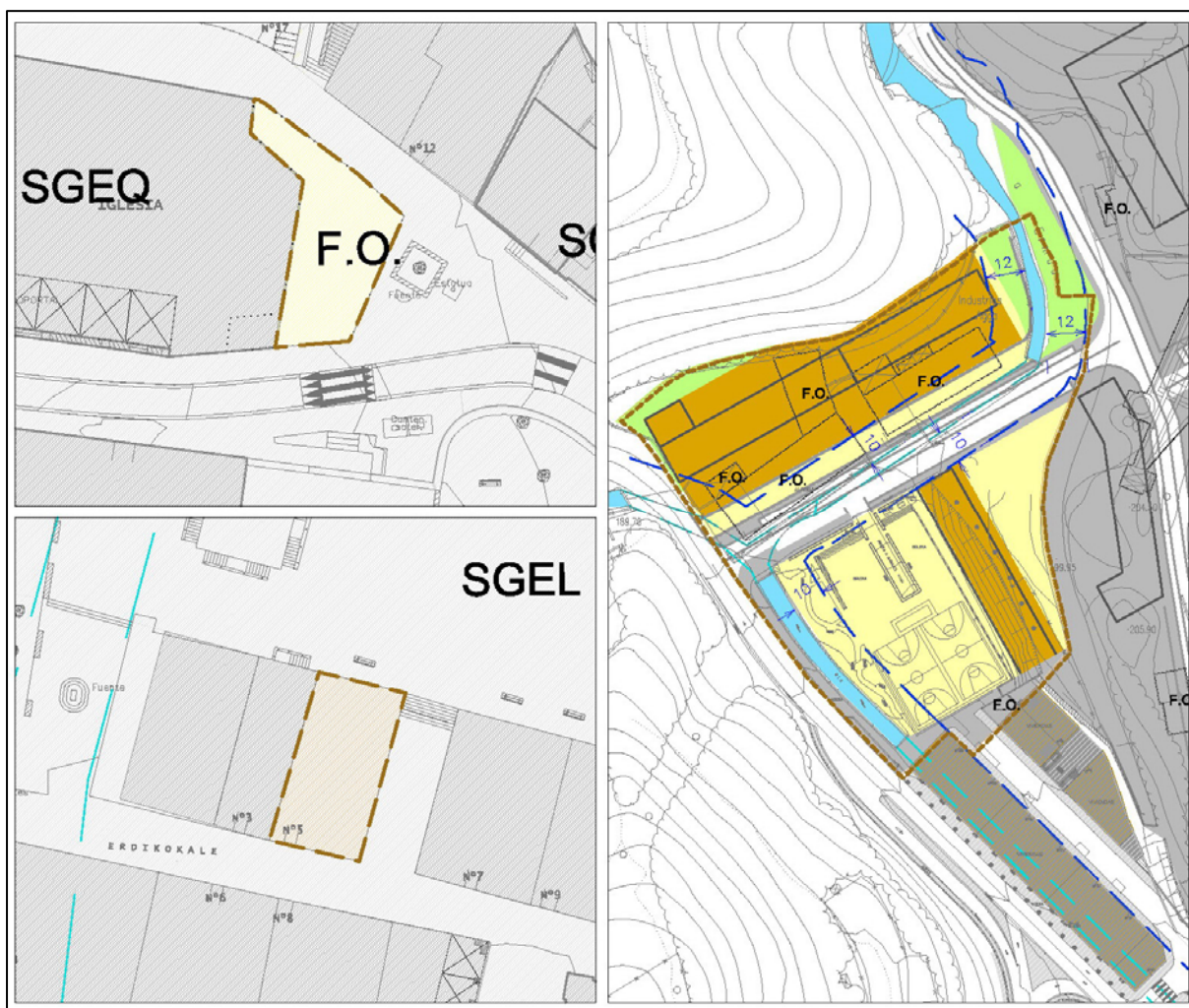


## SECCIÓN 3ª: FICHAS DE ÁMBITOS

## 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 m<sup>2</sup>.

**Calificación global:** El uso característico del ámbito es el Residencial, estableciéndose una edificabilidad urbanística sobre rasante de 1,97 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> 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 Cantera, 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.