



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

**Aprobación de Proyecto de Urbanización
Informe sobre alegaciones**

**Urbanizazio-proiektuaren onespena
Alegazioei buruzko txostena**

3823/2017

PLA12I03L

Código de validación/*Balidazio kodea*
0I3Q621Q731R62180BLV



**PROPUESTA DE RESOLUCION SOBRE CONTESTACION
DE ALEGACIONES Y APROBACION DEFINITIVA DEL
PROYECTO DE URBANIZACION DEL AMBITO A-09 ZERUKOA**

Tras la aprobación inicial y el sometimiento a información pública del Proyecto de Urbanización del Ámbito A-09 Zerukoa, se han recibido tres escritos de alegaciones o sugerencias presentados por:

- Un escrito de alegaciones presentado por la comunidad de propietarios del nº 39 de la C/Zubiaurre
- Un escrito de alegaciones presentado por 52 vecinos de la zona
- Un escrito de aportaciones firmado por 52 vecinos de Ermua.

Vistos dichos escritos, se emite el presente informe que contiene la propuesta de resolución que se eleva al Pleno del Ayuntamiento.

1ª- Alegaciones del nº 39 de la C/ Zubiaurre

Alegan en resumen lo siguiente:

- A- Que la finca matriz en la que se asienta el edificio de Zubiaurre nº 39 tiene a su favor una servidumbre de luces y vistas que grava la finca registral nº 3424 incluida en la UA-09 y que resulta incompatible con el planeamiento que se ejecuta. Manifiestan no tener inconveniente en la desaparición de dicha servidumbre siempre y cuando se respete la distancia señalada por el Estudio de Detalle, caso que no se produce respecto de parte del local previsto en planta baja para satisfacer la carga dotacional del ayuntamiento.

Respuesta:

Respecto de lo anterior, decir en primer lugar, que no se presenta documento alguno que acredite la señalada servidumbre y en que condiciones se produce esta.

En segundo lugar decir que el Proyecto de Urbanización presentado cumplimenta en su totalidad las alineaciones señaladas por el Estudio de Detalle tramitado y aprobado, que es el que fija de forma pormenorizadamente las mismas, y esto anterior también respecto de la parte del local señalado en el que se establece una distancia respecto del actual edificio de Zubiaurre nº 39 de aproximadamente 7,06 m. Indicar asimismo que esta parte de local en planta baja aludido, se sitúa retranqueado respecto de la alineación de la calle en 13,40 m por lo que prácticamente no se enfrenta al edificio de Zubiaurre nº 39 y al ser en planta baja no afecta de ninguna manera los pisos altos de dicho inmueble.

No obstante lo anterior, e independientemente de las posibles servidumbres de luces que pudieran existir, las alineaciones oficiales que el nuevo edificio debe cumplimentar son las recogidas en el Estudio de Detalle, lo que será obligatorio para el proyecto de edificación.

No es objeto del proyecto de urbanización contemplar presuntas servidumbres, que en todo caso, y si se vieran afectadas, deberían considerarse en el Proyecto de Reparcelación, y teniendo en cuenta además, que en contra de lo señalado por el escrito de alegaciones, la ordenación aprobada no es incompatible con la pretendida servidumbre, sino mas bien al contrario la supuesta servidumbre sería en todo caso incompatible con la ordenación aprobada, por lo que dicha servidumbre deberá en su caso anularse.

Recordar asimismo que el actual edificio de Zubiaurre 39 se asienta en el interior de un Ámbito de Ordenación y que el planeamiento prevé su reordenación y sustitución, por lo que la servidumbre aludida dejaría de tener sentido en el nuevo contexto urbanístico.

Por lo anterior se propone la desestimación de la alegación en este aspecto.

B- Se alude a la necesaria coordinación de los proyectos de urbanización de los dos ámbitos y se indica que el acceso a los garajes de las dos actuaciones deberán ser de forma conjunta.

Respuesta:

La coordinación de los proyectos de urbanización de los dos ámbitos solo es posible si ambos se redactaran de forma simultánea, hecho que no ocurre pues la gestión de ambos ámbitos es independiente y la de la A-09 Zerukoa esta muy avanzada y la de la A-08 Zubiaurre todavía no ha comenzado.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

Aprobación de Proyecto de Urbanización Informe sobre alegaciones

Urbanizazio-proiektuaren onespena Alegazioei buruzko txostena

3823/2017

PLA12I03L

Código de validación/*Balidazio kodea*
0I3Q621Q731R62180BLV



No obstante lo anterior el Estudio de Detalle aprobado que señala las alineaciones y rasantes del ámbito de Zerukoa, también en su límite con el ámbito de Zubiaurre, además de lo señalado por la ficha correspondiente del plan general para el Ámbito de Zubiaurre, servirá como guía y documento de coordinación a la ordenación del ámbito de Zubiaurre. Lo mismo hubiera ocurrido si el orden de la gestión hubiera sido la inversa.

Respecto de la afirmación de que los garajes de los dos ámbitos deben compartir un acceso común decir que esta afirmación no es cierta. Los ámbitos señalados son independientes y autónomos en su gestión.

Efectivamente sería deseable que estos accesos se compartieran pero dicho supuesto que supone una servidumbre de paso a favor del ámbito de Zubiaurre y por lo tanto una reducción de una carga en su futura edificación y una optimización de su aprovechamiento, deberá ser negociada con el Ámbito vecino.

En caso de no llegarse a acuerdo, el ámbito de Zubiaurre deberá prever los accesos a su propio aparcamiento bajo rasante como cualquier otro Ámbito de Ordenación.

Por lo anterior se propone la desestimación de la alegación en este aspecto.

C- Se pretende que el sistema de comunicaciones que se sitúa en el límite entre la A-08 Zubiaurre y la A-09 Zerukoa pero en el interior del ámbito de la A-08 Zubiaurre sea asumido por la ordenación de la A-09 Zerukoa.

Respuesta:

La pretensión señalada no tiene sentido ni base legal alguna. Cada ámbito debe hacerse sufragar sus propias cargas de urbanización y el sistema de comunicaciones aludido en la alegación corresponde en exclusiva a la A-08 Zubiaurre.

Por lo anterior se propone la desestimación de la alegación en este aspecto.

D- Se señala que las obras no deberán afectar en modo alguno la seguridad del actual edificio de Zubiaurre nº 39 y que para acreditar la seguridad debería presentarse el correspondiente seguro de responsabilidad civil.

Respuesta:

Efectivamente las obras que se ejecuten no deberán afectar al vecino edificio de Zubiaurre 39. La legislación vigente en la materia exige que los agentes intervinientes en cualquier obra dispongan de un seguro de responsabilidad civil que cubra los posibles daños a terceros, por lo que antes del comienzo de las obras, tanto el técnico redactor del proyecto, como el director de la obra, el director de la ejecución de la obra, el contratista de las obras y el promotor de las mismas, deberán contar con el correspondiente seguro de responsabilidad civil.

Por lo anterior se propone la estimación de la alegación en este aspecto.

2ª- Alegaciones de 52 vecinos de Ermua.**A.- AMPLIACIÓN RADIO CURVA FINAL MERCADILLO**

El proyecto de urbanización respeta la delimitación del ámbito. El cambio de radio aludido afecta a una carretera foral, por lo que excede del ámbito competencial municipal y además supondría actuar en el exterior del ámbito.

Por otra parte, cambiar el radio posibilitaría el aumento de la velocidad de circulación, lo cual no parece conveniente en dicho lugar y más cuando se están colocando pasos de peatones disuasorios.

Además la entrada en servicio de la variante oeste, cuando esta se ejecute supondrá una considerable disminución del tráfico por las calles Zubiaurre y VI Centenario, sobretodo de vehículos pesados, lo que aumentara la seguridad para el giro aludido

Por lo anterior se propone la desestimación de la alegación en este aspecto.

B.- ACCESIBILIDAD A LA TERRAZA DE USO PÚBLICO

Efectivamente, la ficha del Plan General prevé una terraza de uso público sobre el zócalo que conforma la planta baja del edificio. Para su acceso se han previsto escaleras. La ficha del Plan General alude a escaleras o rampa.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

Aprobación de Proyecto de Urbanización Informe sobre alegaciones

Urbanizazio-proiektuaren onespena Alegazioei buruzko txostena

3823/2017

PLA12I03L

Código de validación/*Balidazio kodea*
0I3Q621Q731R62180BLV



Por otro lado el uso público no se circunscribe a su utilización indiscriminada. Se esta pensando en utilizar la terraza como complemento al local dotacional publico que se construirá y cederá al ayuntamiento en su parte inferior. Esta utilización eliminaría las molestias que los futuros vecinos de la edificación deberían soportar por un uso indiscriminado. En este caso las escaleras permanecerían cerradas y el acceso a la terraza se produciría desde el local de uso público aludido.

Por lo anterior se propone la desestimación de la alegación en este aspecto.

C.- ACCESO AL BARRIO ZERUKOA DESDE EL Nº 39 DE LA CALLE ZUBIAURRE

Es cierto que podría preverse el hueco para dicho ascensor, en el lugar indicado por el escrito o en otro lugar.

En cualquier caso, esta demanda excede de las obligaciones de urbanización normal del Ámbito.

Por lo anterior se propone la desestimación de la alegación en este aspecto.

D.- NUEVOS CONTENEDORES DE BASURA

No es posible es colocar contenedores soterrados en el ámbito del proyecto de urbanización, ya que debajo de la superficie urbanizada se sitúan los garajes.

Además el ayuntamiento con el beneplácito de la mancomunidad han dejado de instalar este tipo de contenedores debido crean muchos problemas por averías y su coste de mantenimiento es muy elevado.

Respecto de la instalación de nuevos contenedores, consultada la mancomunidad, gestora del servicio, indica que para solo 18 nuevas viviendas son suficientes los contenedores instalados en la zona.

Por lo anterior se propone la desestimación de la alegación en este aspecto.

E.- RECOGIDA COMPLICADA DE LOS CONTENEDORES DEL BARRIO ZERUKOA

Plantea una recogida neumática de basuras.

La implantación de este sistema de recogida (recogida neumática) solo tiene sentido cuando se extiende de forma generalizada a un municipio. Requiere entre otras cosas de una central de gestión y valorización y su coste es muy elevado

Esta propuesta excede y con mucho las obligaciones de urbanización del ámbito y sólo sería posible si se implantara de forma general en el municipio.

La propuesta de llevar mediante un tubo a través del ámbito de Zerukoa y desde Zerukoa calle 1 hasta la calle Zubiaurre las basuras, no es posible. Como antes, hay que tener en cuenta que bajo rasante se construyen garajes.

Por lo anterior se propone la desestimación de la alegación en este aspecto.

F.- Nº DE APARCAMIENTOS

Se afirma que se reduce el nº de aparcamientos de 104 a 65.

En primer lugar, señalar que esto no es cierto.

Actualmente hay 99 plazas, de las que 75 están en el parking del mercadillo y 13 en la calle Zubiaurre. Por otro lado, la intención de la urbanización no es sólo la de crear un parking, sino además una zona de estancia con ampliación de aceras, nuevo mobiliario urbano, mejorar la parada del autobús (mayor longitud), lo que lógicamente reduce la superficie destinada a aparcamiento.

No obstante lo anterior, se crean 66 aparcamientos, 62 en el parking y 4 en la calle Zubiaurre, pero con un acceso y funcionalidad mucho más eficientes que en la actualidad.

Por otro lado, la subida en cuesta a la calle 1 de Zerukoa no se ve afectada.

También se afirma que las parcelas nuevas son de 2,20 m. de ancho. Esto tampoco es cierto, las parcelas que se diseñan son de 2,40 m x 4,80 m de longitud (ver plano nº 11 del Proyecto de Urbanización)

Por lo anterior se propone la desestimación de la alegación en este aspecto.

G.- INSTALACIÓN DE SENSORES DE APARCAMIENTO

Se trata de una sugerencia que excede de las obligaciones normales de una urbanización.

Los sensores normalmente utilizados están diseñados para garajes cubiertos instalados en el techo que detectan el coche que esta debajo.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

Aprobación de Proyecto de Urbanización Informe sobre alegaciones

Urbanizazio-proiektuaren onespina Alegazioei buruzko txostena

3823/2017

PLA12I03L

Código de validación/*Balidazio kodea*
0I3Q621Q731R62180BLV



Por otra parte y aunque fuera posible su colocación en el suelo la instalación de los mismos afectaría al garaje inferior a construir, (recordar de nuevo que bajo el parking al aire libre hay un edificio).

. Otros sistemas menos usuales, tales como los que se proponen, están diseñados para la gestión integral del aparcamiento en una ciudad, son muy costosos y de gestión complicada, y no tienen sentido para una pequeña zona de aparcamiento. Si se barajara su implantación debería comenzarse por alguno de los parkings cubiertos propiedad del ayuntamiento (por ejemplo el parking Marques de Valdespina) en los que su utilización seria mucho mas efectiva, en vez de en un pequeño parking al aire libre que cuenta con una entrada y salida muy funcionales y un recorrido lineal de gran visibilidad, por lo que el tiempo de búsqueda de plazas libres es muy reducido

Por lo anterior se propone la desestimación de la alegación en este aspecto.

H.- INSTALACIÓN DE CARGADORES PARA VEHÍCULOS ELÉCTRICOS

Como lo anterior, se trata de una sugerencia que excede de las obligaciones normales para una urbanización.

Plantea otros problemas.

- ¿Quién paga el coste de la electricidad suministrada?
- ¿Cómo se cobra?
- ¿Cómo se instala sin afectar al parking subterráneo con nuevas perforaciones?

Además la demanda en Ermua es escasa, por no decir nula, ya que no hay ningún coche eléctrico en el municipio. En el caso de que se decidiera acometer esta instalación se debería ejecutar, en todo caso, en alguno de los parkings públicos cubiertos del ayuntamiento, preferentemente de uso rotatorio, como el parking de marques de Valdespina.

Por lo anterior se propone la desestimación de la alegación en este aspecto.

I.- RESISTENCIA DEL FORJADO PARA LOS USOS EN SUPERFICIE

Por supuesto, el forjado del edificio deberá soportar los futuros usos en superficie. Se ha indicado a los promotores de la actuación que se deberá calcular para una sobrecarga de 2.000 kg/m², todo ello de acuerdo a las previsiones de uso que señala la ficha urbanística del Plan General

Por lo anterior se propone la estimación de la alegación en este aspecto.

J.- DOTACIÓN Y EQUIPAMIENTOS DE LA ZONA DEL MERCADILLO PARA LOS USOS PREVISTOS

Hay que tener en cuenta que dejar tomas para instalaciones municipales es necesaria, de acuerdo a los usos futuros previstos y a que se deben sustituir las instalaciones ya existentes (toma y cuadro eléctrico y toma de agua ambos municipales)

Por lo anterior se propone la estimación de la alegación en este aspecto.

K .- VENTILACIÓN DE LOS NUEVOS GARAJES

Esa cuestión no es objeto del proyecto de urbanización y no se entiende porqué se plantea. Como todo edificio que se construye se tiene que cumplimentar la normativa de aplicación, Código Técnico de la Edificación, y entre otros aspectos el de la ventilación. No es posible que en este momento el Ayuntamiento facilite información alguna.

Lo dicho anteriormente sirve para la alusión del achique de agua de los futuros garajes

Por lo anterior se propone la desestimación de la alegación en este aspecto.

L .- PARADA DE AUTOBÚS

El proyecto de urbanización prevé una parada de autobús en el mismo emplazamiento que el actual y además ampliándola en longitud para hacerla más operativa.

La cuestión del equipamiento de esta parada (marquesinas, paneles, etc..) no depende del Ayuntamiento, sino de la Diputación Foral de Bizkaia.

Lo que en la alegación se plantea se refiere a un prototipo en estudio por parte de la DFB y que inicialmente en Ermua va a instalarse en la nueva zona de Kaltxango que se va a reurbanizar con motivo de la nueva rotonda.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

Aprobación de Proyecto de Urbanización Informe sobre alegaciones

Urbanizazio-proiektuaren onespena Alegazioei buruzko txostena

3823/2017

PLA12I03L

Código de validación/*Balidazio kodea*
0I3Q621Q731R62180BLV



Por lo anterior se propone la desestimación de la alegación en este aspecto.

M .- REDES DE TELECOMUNICACIONES

El proyecto de urbanización tiene en cuenta la red necesaria para suministrar servicios de telecomunicación desde las redes de Euskaltel y Telefónica (plano 26).

Estas conexiones están diseñadas según la normativa de ambas compañías.

La acometida a la red de fibra óptica también está prevista (plano 29). El tramo de la red existente que debe eliminarse a causa de la construcción del edificio, deberá reponerse en las mismas condiciones que presenta actualmente.

Todas estas instalaciones discurren por las aceras fuera del lugar que ocupa el edificio. La instalación de alumbrado público (en parte) a causa de la situación de las farolas del nuevo aparcamiento en superficie, se diseña colgada por el interior del nuevo edificio de garajes, es decir, ocupando un volumen privado. No parece necesario ni conveniente duplicar dicha red, cuando el proyecto ya prevé las acometidas a las redes de Telefónica, Euskaltel y la red de fibra municipal.

En cuanto al cumplimiento de la normativa del futuro edificio de viviendas, es un asunto que escapa al ámbito competencial del proyecto de urbanización.

Por lo anterior se propone la desestimación de la alegación en este aspecto.

N .- SUMINISTRO ELÉCTRICO DE SUFICIENTE POTENCIA

La instalación o no de un centro de transformación no es asunto del proyecto de urbanización, sino del nuevo edificio. Si el CT de Iberdrola actual no es suficiente se construirá uno en el futuro edificio para satisfacer las necesidades del nuevo edificio y no de otros.

En cualquier caso no depende del proyecto de urbanización.

Por lo anterior se propone la desestimación de la alegación en este aspecto.

Ñ.- SUSTITUCIÓN DEL PASO DE PEATONES ELEVADO

Este es un asunto de competencia exclusivamente foral. Parece, no obstante, una contradicción la sustitución del paso elevado actual por otro no elevado, cuando con el paso

elevado se pretende una reducción de la velocidad de circulación y mejora de la accesibilidad y por eso se implanta.

Por lo anterior se propone la desestimación de la alegación en este aspecto.

O .- TAMAÑO ACERAS RAZONABLE

La ampliación de la acera izquierda sólo podría hacerse reduciendo el vial rodado, ya que no puede ampliarse hacia el talud, sobre todo en la parte alta que esta dotada de una franja de protección provista de una malla metálica para evitar desprendimientos de piedras.

La ampliación supondría actuar fuera del ámbito del proyecto de urbanización, que coincide con el bordillo actual.

No obstante lo anterior e inmersa en una futura actuación municipal de mejora de accesibilidad podría estudiarse la unificación de las dos aceras en una sola, con objeto de hacer una única acera pero del doble de anchura que las actuales.

Por lo anterior se propone la desestimación de la alegación en este aspecto.

3ª- Aportaciones firmadas por 52 vecinos de Ermua.

a- Hacer plazas para minusválidos decentes.

Las plazas para minusválidos se diseñan de acuerdo a lo que establece la normativa.

b- Crear un aviso por coches mal aparcados.

No es competencia del Proyecto de Urbanización.

c- Dar solución al aparcamiento durante el tiempo de la obra.

No es competencia del Proyecto de Urbanización.

d- Parking gratuito.

No es competencia del Proyecto de Urbanización.

e- Estacionamiento en aceras.

No es competencia del Proyecto de Urbanización.

f- Que se dejen los mismos aparcamientos. Que no se vuelva a colocar el mercadillo y otros usos como carreras de ciclismo.

Respecto al número de aparcamientos el proyecto de urbanización ha procurado reducir éstos lo mínimo posible y el número previsto es sensiblemente similar al actual. Es



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

Aprobación de Proyecto de Urbanización Informe sobre alegaciones

Urbanizazio-proiektuaren onespena Alegazioei buruzko txostena

3823/2017

PLA12I03L

Código de validación/*Balidazio kodea*
0I3Q621Q731R62180BLV



necesario señalar que el proyecto plantea un aumento de las zonas de estancia y da prioridad a los peatones, ensanchando las aceras existentes al tiempo que mejora la funcionalidad del parking. Esto anterior conlleva una inevitable reducción de plazas de aparcamiento que se ha minimizado en todo lo posible.

g- ¿Cómo va quedar la zona de Zerukoa 2 .

Si se refiere a la acera situada en la parte superior del Ámbito se rehará con la misma geometría que actualmente por lo que no sufrirá variación alguna.

h- Escasean en Ermua las zonas verdes y parques para niños.

No es competencia del Proyecto de Urbanización, aunque el proyecto plantea un aumento de las zonas de estancia peatonales.

i- Posible botellón en la plazoleta de acceso a Okin Zuri.

No es competencia del Proyecto de Urbanización.

j- Tratar los árboles monte arriba de la carretera de acceso a Zerukoa 2.

No es competencia del Proyecto de Urbanización.

k- Mantener las mismas plazas de aparcamiento y los árboles que existen entre el muro y la acera de arriba.

Respecto de los aparcamientos misma contestación que en el punto f. Respecto de los árboles dado que va a producirse una importante excavación y contención de tierras no es posible el mantenimiento de los mismos. No obstante lo anterior se plantara el mismo número de árboles que los que se eliminen.

Visto lo anterior se propone la contestación de las alegaciones en el sentido señalado en el presente informe, se propone la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Ámbito A-09 Zerukoa y la elaboración de un texto refundido de dicho proyecto que recoja el resultado de la información pública y contestación de las alegaciones.