



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## INFORME SOBRE ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL ÁMBITO A-09 “ZERUKOA

### INTRODUCCIÓN RELATIVA AL PGOU

**El Plan General de Ordenación Urbana** es el documento base de trabajo en el que se define la planificación de las futuras actuaciones a contemplar en el municipio, en su continuo proceso de adaptación a los nuevos tiempos y mejora de la calidad urbana. Fija las condiciones de nuevas infraestructuras, equipamientos, zonas industriales y residenciales, junto con medidas de protección del medio natural que nos rodea.

El PGOU de Ermua se aprobó definitivamente en la sesión plenaria celebrada el 25 de febrero de 2015, tras un largo proceso de tramitación administrativa, y su vigencia es de 8 años.

En el mismo se definen los diferentes ámbitos de actuación, tanto públicos como privados, y se califican estos ámbitos como residenciales, industriales, equipamientos,....

El PGOU de Ermua se tramitó siguiendo el principio básico de la transparencia y se estableció un programa de participación ciudadana con información pública en las fases de avance y de aprobación inicial.

En concreto, en el momento de la aprobación inicial, se habilitaron tres exposiciones del documento urbanístico:

- Una de carácter permanente en la Ermita de San Antonio, a la que acudieron 188 personas.
- Una de carácter temporal en la Avda. Gipuzkoa nº 37, que fue visitada por 102 personas.
- Una de carácter temporal en la C/ Zubiaurre nº 35, que fue visitada por 276 personas.

### **INTRODUCCIÓN RELATIVA AL ÁMBITO A-09 “ZERUKOA”**

Es un ámbito de **gestión privada** que viene regulado en el tomo III de las fichas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

El sistema de actuación previsto en la gestión del ámbito es el de **Concertación (iniciativa de los propietarios particulares)**.

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

1. Zona 1: Es un ámbito situado por un lado entre las calles Zubiaurre y Zerukoia 1, en la actual explanada del aparcamiento donde se desarrolla el mercadillo. Ocupa una superficie aproximada 4.760 m<sup>2</sup>.
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 m<sup>2</sup>.
3. Zona 3: Es un pequeño ámbito situado entre los números 3 y 5 de la calle San Isidro, donde se ubican un paso peatonal con escaleras, que comunica la citada calle con la calle Goienkale. Superficie aproximada: 75 m<sup>2</sup>.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

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.

El uso característico del ámbito es mixto: residencial-aparcamiento, estableciéndose una edificabilidad urbanística sobre rasante de 0,46 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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.

### **ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN**

La promoción de viviendas y garajes en el ámbito de “Zerukoa”, más conocida como promoción del “mercadillo” ha pasado por muchas vicisitudes, ya que comenzó a comercializarse mucho antes de que el suelo estuviera debidamente gestionado.

Conocemos cómo una persona, que luego fue desautorizada por la empresa promotora, empezó la venta de viviendas y garajes, realizaba reservas, cobraba cantidades a cuenta... sin el conocimiento del promotor que iba a adquirir ese suelo.

Todo ello generó gran inquietud entre las personas interesadas y dio lugar a una serie de reuniones entre la empresa promotora LEZIAGA 1995 CONSTRUCCIONES SL y las personas compradoras. La primera de ellas tuvo lugar el día 18 de mayo de 2016.

Posteriormente, el representante de la empresa, Javier Zaballa, acudió a la Comisión Informativa de Asuntos Generales de nuestro ayuntamiento celebrada el día 7 de junio de 2016 y explicó a los y las concejales cómo se habían desarrollado los hechos y asumió la responsabilidad de hacer frente a todas las obligaciones y compromisos en que había incurrido la persona que había comenzado con la venta.

Asimismo se comprometió a presentar todos los documentos de planeamiento necesarios para gestionar el suelo antes de poder solicitar la licencia de construcción.

Estos documentos urbanísticos son los siguientes:

- Programa de Actuación Urbanizadora. PAU
- Estudio de Detalle.
- Convenio y estatutos de la junta de concertación.
- Proyecto de urbanización.
- Proyecto de reparcelación.

La promoción va a consistir en lo siguiente:

- Planta baja + 6
- 18 viviendas
- 2 plantas sótano con 200 parcelas de garaje, aproximadamente.
- Plaza pública en superficie para seguir acogiendo los mismos usos que hasta ahora (mercadillo, barracas de fiestas....) y con 68 parcelas de aparcamiento.
- Planta baja del edificio casi en su totalidad (355 m<sup>2</sup>) para cesión al ayuntamiento como dotaciones.
- Cesión al Ayuntamiento del 15% del aprovechamiento: parcela resultante C de 389,98 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 779,80 m<sup>2</sup> que se materializará en parcelas de garaje.

Situación de las ventas (según información facilitada por el promotor):

- Vendidas 14 viviendas sobre un total de 18.
- Vendidos 53 garajes sobre un total de 85. (Que son de Leziaga)



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## DOCUMENTOS TRAMITADOS Y ESTADO DE LA TRAMITACIÓN

A continuación paso a detallar en qué fase está cada uno de los documentos urbanísticos necesarios para la gestión de este suelo de Zerukoa.

### PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA. PAU

Los programas de actuación urbanizadora regulan y organizan, por fases, el desarrollo y la ejecución de las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, estableciendo al efecto:

- a) La identificación de las actuaciones integradas a que se refieran.
- b) El régimen de la ejecución pública o privada y su sistema de actuación.
- c) Las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas de ejecución de las actuaciones integradas y, en todo caso, la regulación de sus contenidos mínimos.
- d) La totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización y la estimación aproximada de su coste.
- e) El programa temporal de ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación.

El Programa de actuación urbanizadora del ámbito A-09 “Zerukoa” está **aprobado definitivamente** por Decreto de Alcaldía de fecha 3 de octubre de 2016.

## **ESTUDIO DE DETALLE**

Se definen los Estudios de Detalle como instrumentos que complementan las determinaciones del planeamiento general o de desarrollo, relativas a alineaciones y rasantes y ordenación de volúmenes.

**Está aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de 28 de marzo de 2017.**

Su tramitación ha sido la siguiente:

22-Noviembre-2016 Se presenta el estudio de detalle.

20-Diciembre-2016 Decreto alcaldía de aprobación inicial

Enero y hasta 13-febrero-2017 Información pública

Se recibió una alegación formulada por Ernesto Novoa Gallastegi, que fue desestimada por referirse a un asunto que no es competencia del instrumento de planeamiento sobre el que se alegaba.

14-Febrero-2017 Informe del arquitecto municipal sobre contestación de una alegación y proponiendo aprobación definitiva

28-Marzo-2017 Acuerdo de Pleno de aprobación definitiva.

## **CONVENIO Y ESTATUTOS DE LA JUNTA DE CONCERTACIÓN**

La Junta de concertación tiene por objeto la gestión urbanística del ámbito.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

En primer lugar se presenta el convenio de concertación a suscribir con el Ayuntamiento y los estatutos de la futura Junta de Concertación.

Estos documentos se presentaron en el registro municipal el 22-noviembre-2016.

### **Fase de tramitación. Aprobados definitivamente**

23-enero-2017           Aprobación inicial por Decreto de Alcaldía

Febrero y hasta 15-marzo-2017    Información pública.

No se recibieron alegaciones.

26-marzo-2017           Aprobación definitiva por Decreto de Alcaldía.

A continuación, aprobados definitivamente el convenio y los estatutos, puede constituirse la Junta.

## **JUNTA DE CONCERTACIÓN**

La misión de la Junta de Concertación es la siguiente:

- Formular el proyecto de reparcelación. (no fácil de elaborar por pequeñas parcelas problemáticas).
- Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria
- Asumir las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización.

**La Asamblea constituyente ha tenido lugar el día 6 de abril 2017, pendiente de ver quién se integraba en la misma. (9/6/2017 pequeños propietarios con el secretario de la junta de concertación se reúnen en el ayuntamiento).**

31-enero-2018

13-julio-2017. El Ayuntamiento aprueba la constitución de la Junta de Concertación mediante Decreto de Alcaldía.

28-julio-2017. La Diputación Foral de Bizkaia inscribe a la Junta de Concertación en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico

## **PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

Se presenta en el Ayuntamiento el 5 de octubre de 2017.

Realizado informe favorable por el arquitecto municipal.

Se somete a información en la comisión informativa de asuntos generales de fecha 14 de noviembre.

La aprobación inicial y la definitiva se realiza mediante Decreto de Alcaldía.

Se han recibido tres bloques de alegaciones y aportaciones al documento en el trámite de información pública:

- Las alegaciones presentadas por la comunidad de propietarios/as de la C/ Zubiaurre nº 39 (Casa Buenos Aires).
- Un escrito de aportaciones firmado por 52 vecinos de Ermua.
- Las alegaciones presentadas por un grupo de 52 ciudadanos/as.

**El trámite de contestación a las alegaciones y aprobación definitiva, está sin hacer**



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## PROYECTO DE REPARCELACIÓN

La Junta de concertación presentó el proyecto de reparcelación en el Ayuntamiento el 31 de octubre de 2017, solicitando su aprobación definitiva.

Previamente la Junta ha aprobado inicialmente el proyecto en una asamblea general de la Junta de fecha 10 de julio de 2017.

Lo ha sometido a información pública mediante anuncio en el BOB de fecha 20 de julio de 2017.

Recibidas alegaciones y analizadas las mismas por la Junta, ésta, en Asamblea del 5 de octubre, aprueba el texto refundido del proyecto de Reparcelación.

Las alegaciones han sido las siguientes:

- D. Ernesto Novoa Gallastegi, en su condición de propietario de la vivienda situada en la C/ Zubiaurre nº 23, 1º A.
- D<sup>a</sup> Pilar Gonzalo Modrego, actuando en nombre y representación de D. Alberto y D<sup>a</sup> María Begoña Arana Arancibia, en su condición de propietarios de la parcela inicial 4a.
- Banco Santander SA, en calidad de entidad acreedora de la hipoteca con la que se encuentra gravada la vivienda del lado derecho del quinto piso alto del inmueble situado en la calle Zubiaurre nº 27.
- D. Santiago Gómez Fernández y D<sup>a</sup> Celia Marcos Martínez, propietarios del 60% de la finca inicial 8.
- Comunidad de propietarios del inmueble de la C/ Zubiaurre nº 39.

Compete al Ayuntamiento realizar la aprobación definitiva por Decreto de Alcaldía.

**El trámite de aprobación definitiva está sin hacer.**

**DETALLE DE SESIONES DE COMISIONES INFORMATIVAS Y PLENO EN LOS  
QUE SE HA EXAMINADO LOS DIFERENTES DOCUMENTOS DE GESTIÓN DEL  
ÁMBITO A09 “ZERUKOA”**

07/07/2016. Comisión informativa. Acude Construcciones Leziaga. Da cuenta de los problemas que habían surgido al inicio y de en qué va a consistir la promoción.

07/03/2017. Comisión informativa. Se analiza el estudio de detalle.

14/03/2017. Comisión informativa. Se formula propuesta de resolución para la aprobación definitiva del estudio de detalle.

28/03/2017. Sesión de Pleno. Aprobación definitiva del estudio de detalle.

14/11/2017. Comisión informativa. Se analiza el proyecto de urbanización y el estado general de la promoción.

**ENLACES A NOTICIAS QUE SOBRE ESTE ÁMBITO SE HAN PUBLICADO EN LA  
PÁGINA WEB DEL AYUNTAMIENTO**

17-mayo-2016 [http://www.ermua.es/pags/index/ca\\_DetalleNoticia.asp?Id=7249](http://www.ermua.es/pags/index/ca_DetalleNoticia.asp?Id=7249)

27-marzo-2017 [http://www.ermua.es/pags/index/ca\\_DetalleNoticia.asp?Id=7970](http://www.ermua.es/pags/index/ca_DetalleNoticia.asp?Id=7970)