



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## Aprobación/Modificación de Plan Especial Informe

### *Plan Bereziaren onespena/aldaketa Txostena*

3522/2019

PLA13I0HB

Código de validación/*Balidazio kodea*  
2N6Y1S0K6D465V011BYI



## INFORME

DE: ARQUITECTO ÁREA TÉCNICA

A: ALCALDÍA

COMISIÓN INFORMATIVA DE ASUNTOS GENERALES Y DE PLENO

### **ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL ÁMBITO DE ORDENACION DIFERIDA AOD-01 “OKIN ZURI”**

El Ayuntamiento de Ermua, en desarrollo de lo dispuesto por el PGOU (Sistema de Cooperación), ha encargado la redacción del PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AMBITO DE ORDENACION DIFERIDA AOD-01 “OKIN ZURI”, con el objetivo de definir la Ordenación Pormenorizada como paso previo a la continuación de la gestión del Ámbito.

Se trata de un ámbito que engloba tres zonas en suelo Urbano No Consolidado, la primera y principal de ellas en el barrio de Okin Zuri, y las otras dos, secundarias, en el Casco Histórico de Ermua, delimitadas para propiciar la gestión de mejoras urbanas.

El Plan Especial plantea un modelo de ordenación a base de bloques abiertos que albergarán los distintos usos propuestos, que dado el carácter similar de casi todos los edificios será lo mas unitario posible.

El Plan Especial es el instrumento adecuado para la consecución del fin perseguido, que no es otro que posibilitar una solución viable de ordenación y de gestión del Ámbito.

### **Antecedentes:**

El municipio de Ermua cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente El día 25 de febrero de año 2015 y publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia en mayo del mismo año.

Dada las necesidades detectadas y ya explicadas con anterioridad se decide la redacción de un Plan Especial de Renovación Urbana, que es encargado por el ayuntamiento, tras el correspondiente procedimiento de contratación, a la empresa Trion.

### **Contenido y Análisis:**

Respecto al contenido del Plan Especial:

1º- El Plan Especial contiene la documentación que señala la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

2º- El Plan Especial viene acompañado, tal y como es preceptivo, del Documento de Evaluación Ambiental Estratégica, que se deberá tramitar por el procedimiento simplificado. Dicha tramitación permite la aprobación inicial del Plan condicionándose la aprobación definitiva al informe favorable del Órgano Ambiental competente.

Analizado el documento de Plan Especial se observa lo siguiente:

1º -Se describe adecuadamente el objeto y la necesidad y conveniencia del Plan Especial

2º -Se describe convenientemente el área de actuación propuesta que se corresponde con el ámbito definido por el Plan General, localizado al norte del núcleo urbano y enclavado junto a la



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## Aprobación/Modificación de Plan Especial Informe

### *Plan Bereziaren onespena/aldaketa Txostena*

3522/2019

PLA13I0HB

Código de validación/*Balidazio kodea*  
2N6Y1S0K6D465V011BYI



cantera existente ya clausurada, en los terrenos actualmente ocupados por las empresas Chatarrería Abelleira, Algoba e Industrias Agga, declaradas fuera de Ordenación y la plaza situada sobre el parking publico, que se mantiene.

3º- Se delimita adecuadamente el ámbito – 1,337 ha (13.375 m<sup>2</sup>)

4º- Se justifica convenientemente la formulación del PEOU y se definen:

- Reservas para Dotaciones públicas, Sistemas Locales y Sistemas Generales.
- Calificación del Suelo
- Determinación de parcelas y solares edificables
- Establecimiento de los usos y edificabilidades físicas pormenorizadas.
- Fijación de alineaciones y rasantes
- Las edificaciones que quedan en situación de Fuera de Ordenación
- Criterios para la redacción de futuros estudios de detalle.
- La indicación de las parcelas mínimas y condiciones de parcelación.
- Se señala la relación del parcelario y propietarios del Ámbito
- Se analiza el patrimonio arqueológico y arquitectónico afectado por el Plan Especial
- Se describen las infraestructuras existentes en el ámbito.
- Se describen las afecciones viarias, fluviales y acústicas.
- Se señalan los suelos contaminados dentro del ámbito.

5º- Se precisan las alternativas de urbanización en base a la ordenación propuesta.

6º- Se describen las soluciones propuestas para la futura edificación.

7º- Se incluye la Normativa Urbanística que habrá de regular la aplicación y desarrollo del Plan Especial.

8º- Se incluye un estudio de Viabilidad Económico Financiera que demuestra la viabilidad de las propuestas del Plan Especial, previéndose un presupuesto general de obras de urbanización,

indemnizaciones y otros por importe total de 8.752.490 € incluidos los costes de descontaminación del suelo, de los cuales 5.880.250 € son para las obras de urbanización.

9º- Se proponen las directrices de organización y gestión de la ejecución.

10º- El documento contiene además un estudio del tráfico en el ámbito.

11º- Finalmente se incluyen los planos, tanto de información como de ordenación pormenorizada.

### **Conclusión:**

Del examen del documento, puede concluirse que es correcto y cumple satisfactoriamente la Normativa Legal de aplicación por lo que **se informa favorablemente su Aprobación Inicial.**