

# Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## Documento de Aprobación Inicial



# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

- 1. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA PARA LA FORMULACIÓN  
DEL PEOU**
- 2. OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**
- 3. CONDICIONANTES DE PARTIDA**
- 4. CLAVES DE LA INTERVENCIÓN**
- 5. VIABILIDAD ECONÓMICA**
- 6. DOCUMENTOS QUE CONFORMAN EL PEOU**
- 7. TRAMITACIÓN DEL PEOU. EN QUÉ FASE NOS ENCONTRAMOS**

# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA PARA LA FORMULACIÓN DEL PEOU

- La tramitación del PEOU es necesaria para **establecer la ordenación pormenorizada del ámbito** AOD-01 Okin Zuri definido en el PGOU vigente del municipio de Ermua.
- Cumplir el contenido señalado por el art. 69 y 70 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo; así como el Documento de Evaluación Ambiental Estratégica para tramitación simplificada que lo acompaña de acuerdo a la legislación ambiental vigente.

# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se trata de un ámbito discontinuo que engloba **TRES ZONAS** en suelo urbano no consolidado.

### ZONA 1: BARRIO OKIN ZURI

- Incorpora los suelos urbanos industriales actuales (empresas Chatarrería Abelleira, Algoba e Industrias Agga), la plaza situada sobre la plataforma del aparcamiento subterráneo, hasta las fachadas de los edificios nº 4 y 13, incluyendo el río Ego y la carretera BI-2301 “Ermua a Arrangizgana” .
- Plantea la recuperación de la trama urbana rematando el barrio de Okin Zuri, posibilitando **nuevos crecimientos residenciales** hacia la cantera que rematen y consoliden este barrio.
- Se plantean **170 viviendas**, de las cuales
  - Vivienda Protección General y Especial ..... 34 viviendas
  - Vivienda de Protección Tasada ..... 15 viviendas
  - Vivienda libres ..... 121 viviendas
- Generar un **espacio central a modo de plaza** donde se ubica la actual plataforma del aparcamiento subterráneo de Okin Zuri.

# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:



**ZONA 1**

# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

### ZONA 2: SALONES PARROQUIALES ADOSADOS A LA IGLESIA DE SANTIAGO

- Derribo de los salones parroquiales, incluida la parte sobre el atrio y recuperación de la Iglesia.
- Se destinan esos suelos a Sistema Local de Espacios Libres, salvo la zona destinada a una pequeña sacristía.
- Conexión del centro del Casco Histórico y la Plaza Cardenal Orbe con el parque Marqués de Valdespina, ampliando los recorridos peatonales.

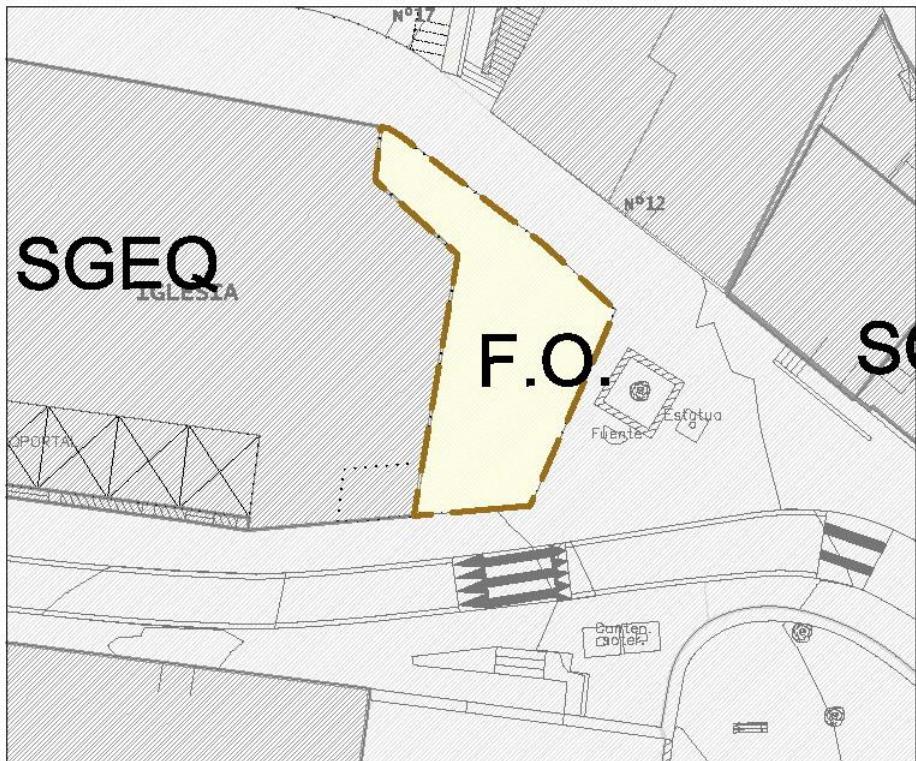
### ZONA 3: EDIFICIO RESIDENCIAL UBICADO EN LA CALLE ERDIKOKALE Nº 5

- Se mantiene la edificabilidad y el volumen actual del edificio pasando a ser un equipamiento privado para poder albergar los nuevos salones parroquiales.

El ámbito del PGOU tiene una superficie total de 13.375 m<sup>2</sup>, si bien se **realiza un pequeño ajuste en la delimitación del PEOU** que pasa a 13.665 (13.665,19) m<sup>2</sup>, inferior al 5% (acorde al artículo 15 Precisión de límites del PGOU).

# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:



**ZONA 2**



**ZONA 3**

# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## CONDICIONANTES DE PARTIDA:

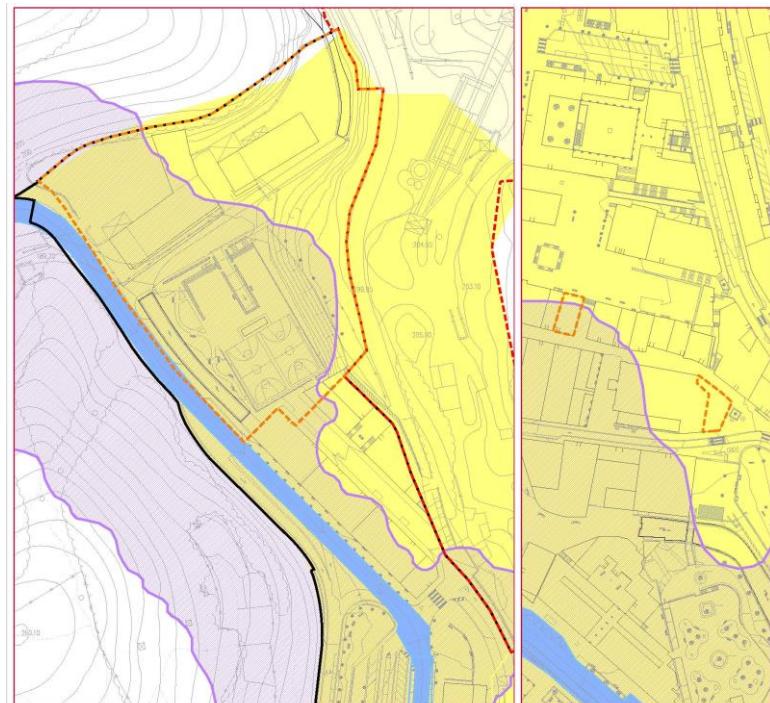
- **Suelos contaminados** en la ZONA 1, que obliga al inicio al procedimiento de declaración de calidad de suelo (Ley 4/2015, de 25 de junio).



# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## CONDICIONANTES DE PARTIDA:

- **Suelos contaminados** en la ZONA 1, que obliga al inicio al procedimiento de declaración de calidad de suelo (Ley 4/2015, de 25 de junio).
- **Afecciones acústicas de las carreteras** BI-2301 y N-634 gestionadas por DFB (Decreto 213/2012 de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV) que obliga a realizar un Estudio Impacto Acústico en el PEOU.
  - La conclusión más destacable es que obliga a Declarar la ZONA 1 como Zona de Protección Acústica Especial.



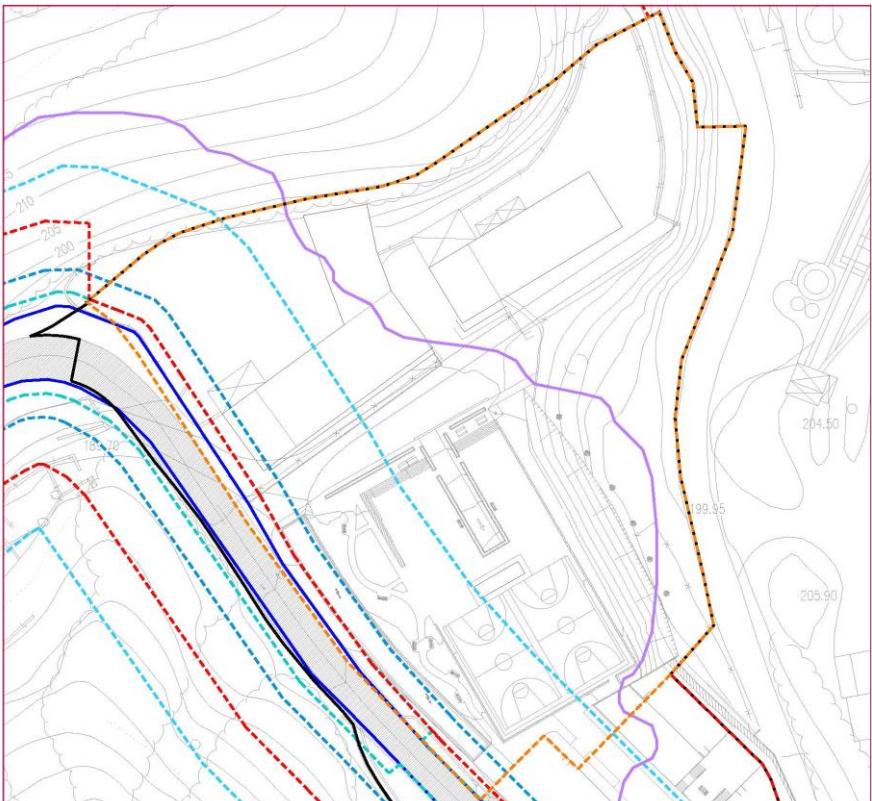
# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## CONDICIONANTES DE PARTIDA:

- **Suelos contaminados** en la ZONA 1, que obliga al inicio al procedimiento de declaración de calidad de suelo (Ley 4/2015, de 25 de junio).
- **Afecciones acústicas de las carreteras** BI-2301 y N-634 gestionadas por DFB (Decreto 213/2012 de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV) que obliga a realizar un Estudio Impacto Acústico en el PEOU.
  - La conclusión más destacable es que obliga a Declarar la ZONA 1 como Zona de Protección Acústica Especial.
- **Afecciones viarias** de la BI-2301 "Ermua a Arrangizgana" perteneciente a la Red Comarcal de Carreteras de Bizkaia, que obliga a unos retiros mínimos para la edificación ( 18 m) en la ZONA 1.

# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## CONDICIONANTES DE PARTIDA:



# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## CONDICIONANTES DE PARTIDA:

- **Suelos contaminados** en la ZONA 1, que obliga al inicio al procedimiento de declaración de calidad de suelo (Ley 4/2015, de 25 de junio).
- **Afecciones acústicas de las carreteras** BI-2301 y N-634 gestionadas por DFB (Decreto 213/2012 de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV) que obliga a realizar un Estudio Impacto Acústico en el PEOU.
  - La conclusión más destacable es que obliga a Declarar la ZONA 1 como Zona de Protección Acústica Especial.
- **Afecciones viarias** de la BI-2301 "Ermua a Arrangizgana" perteneciente a la Red Comarcal de Carreteras de Bizkaia, que obliga a unos retiros mínimos para la edificación ( 18 m) en la ZONA 1.
- El PGOU obliga al PEOU a redactar un **Estudio de tráfico** si se desarrolla este ámbito previo a la cesión competencial de esta carretera. Debía valorar el enlace con la carretera foral:
  - Sin aumentar el número de pinchazos a la red viaria (BI- 2301).
  - Teniendo en cuenta la capacidad del viario existente y también los movimientos generados por el suelo urbanizable colindante SUS La Cantera (150 viviendas).

# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## CONDICIONANTES DE PARTIDA:

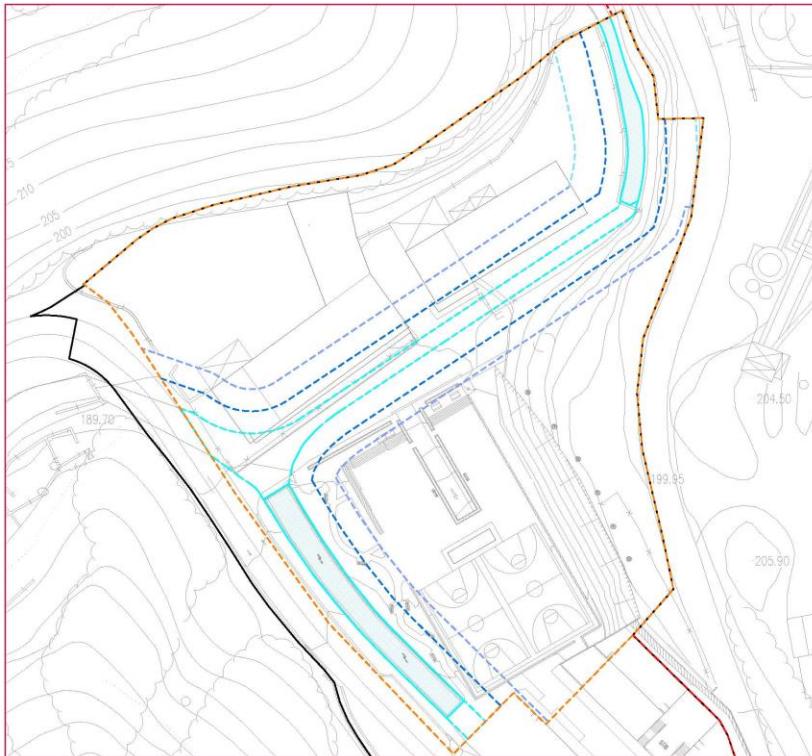
- Las principales **conclusiones** del Estudio de tráfico:
  - La configuración actual, **garantiza niveles de servicio aceptables** para las previsiones del PEOU, cumpliéndose todos los requisitos (Decreto Foral 112/2013 Reglamento Foral de Carreteras).
  - Se aconseja incorporar elementos de calmado de tráfico como puedan ser bardenas para reducir velocidad y mayor seguridad vial.
  - Se aconseja **cambiar el carácter** de la carretera a calle urbana, integrándola en el entramado urbano del barrio de Okin Zuri.

# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## CONDICIONANTES DE PARTIDA:

- **Afecciones fluviales** de los arroyo Berano y Ambre así como del río Ego; que obliga en la Zona 1 a respetar unos retiros mínimos para la edificación de 10 m para zonas con encauzamiento definido y 12 m para zonas sin definir.

La ZONA 2 y ZONA 3 afectados por la mancha de inundabilidad a 500 años.



# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## CONDICIONANTES DE PARTIDA:

- **Afecciones fluviales** de los arroyo Berano y Ambre así como del río Ego; que obliga en la Zona 1 a respetar unos retiros mínimos para la edificación de 10 m para zonas con encauzamiento definido y 12 m para zonas sin definir.

La ZONA 2 y ZONA 3 afectados por la mancha de inundabilidad a 500 años.

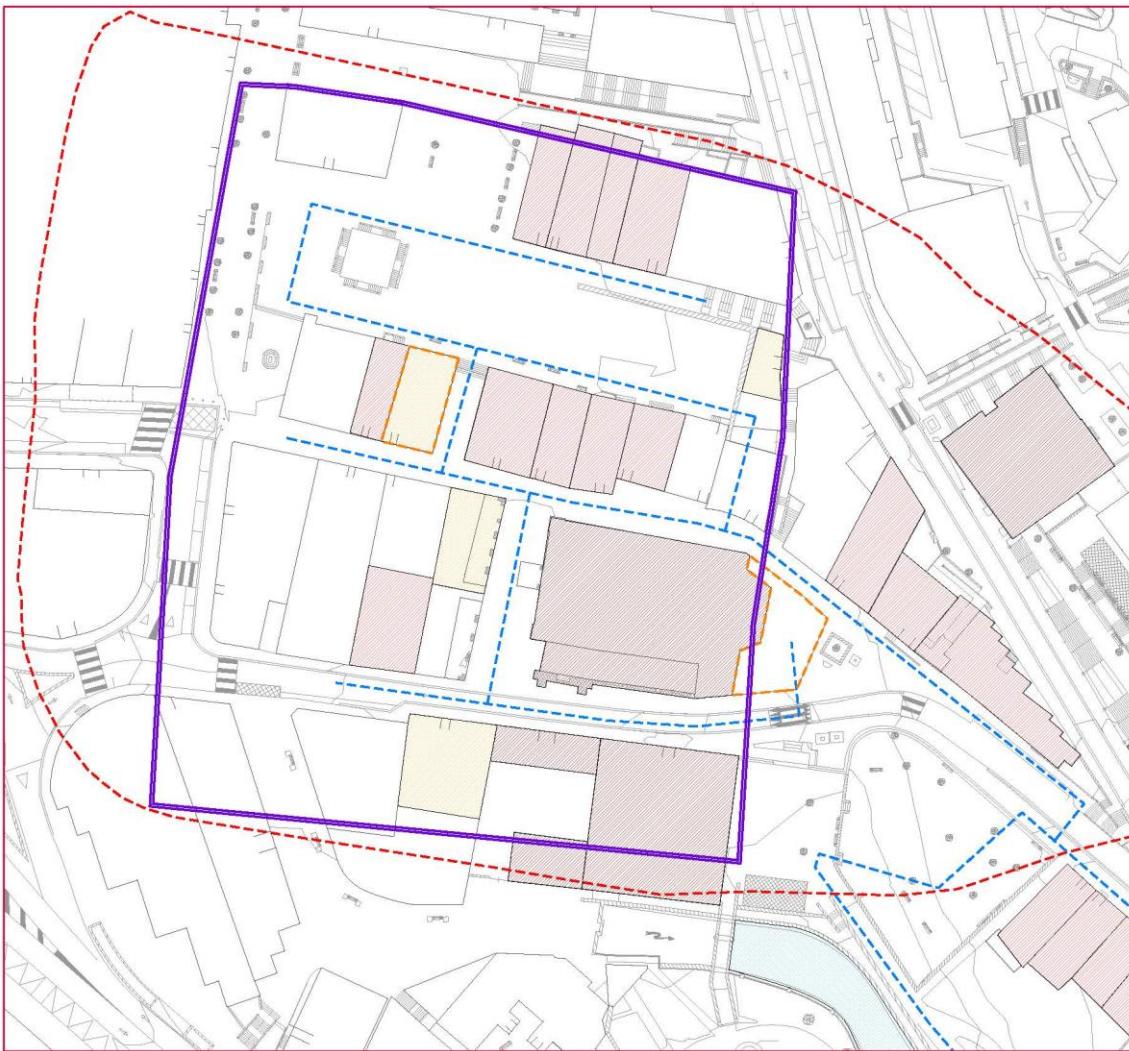
- **Patrimonio arquitectónico y arqueológico.** Se afecta a edificios que se encuentran dentro del ámbito del Plan Especial de Protección y Conservación del Casco Histórico (PEPCCH) de Ermua:

- **ZONA 2:** Iglesia de Santiago es un Monumento Histórico-Artístico con categoría e intervención la Restauración científica.
- **ZONA 3:** Erdikokale núm. 5 es un edificio de interés ambiental.

Se encuentran dentro de la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Ermua (Ley 7/1990 del Patrimonio Cultural Vasco).

# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## CONDICIONANTES DE PARTIDA:



# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## CLAVES DE INTERVENCIÓN:

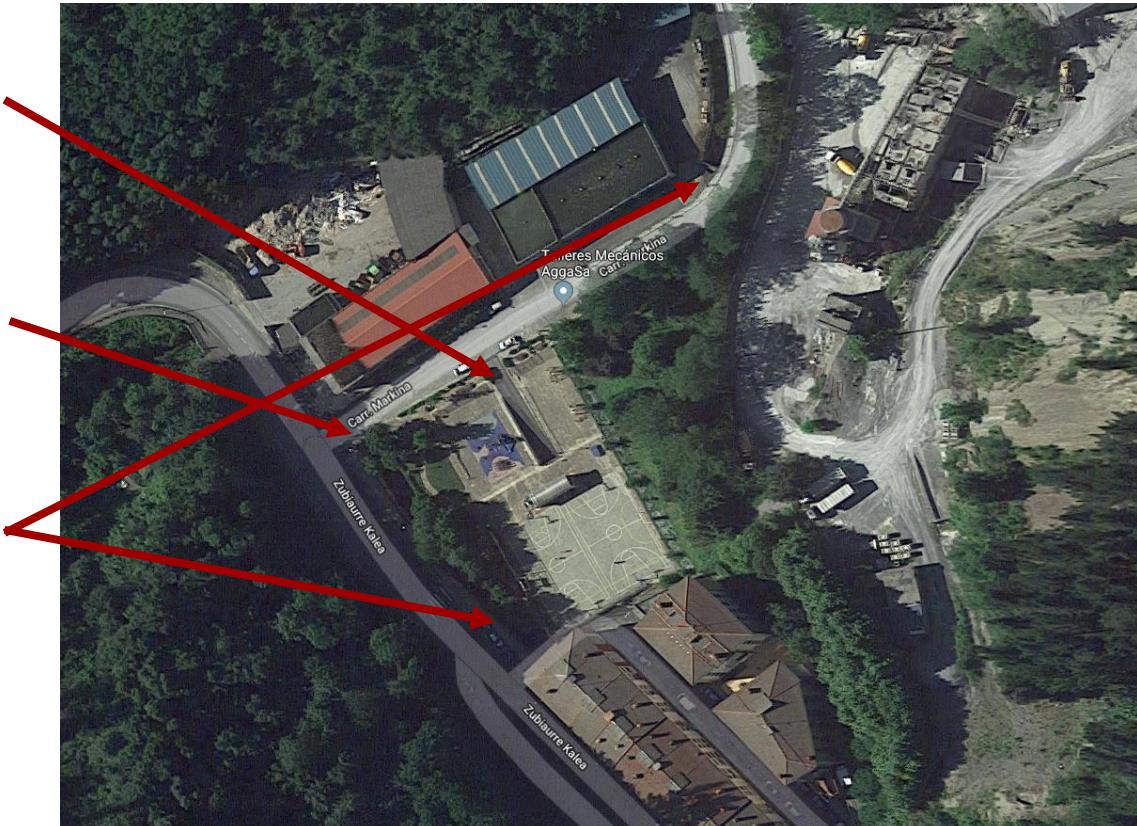
- **VIALIDAD**
- **LA MEJORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS**
- **RÍOS Y ARROYOS, ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PARA VEGETACIÓN**
- **OTRAS DOTACIONES PÚBLICAS**
- **DOTACIONES DE APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS**
- **EL EQUIPAMIENTO PRIVADO**
- **NUEVOS SUELOS RESIDENCIALES**

# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## CLAVES DE INTERVENCIÓN VIALIDAD

El PEOU plantea el mantenimiento de las principales carreteras existentes: BI-2301 y la carretera de acceso al barrio de Berano Txiki, dada la complejidad de afecciones que presenta esta zona:

- El acceso al aparcamiento subterráneo existente
- El Colector del Bajo Deba de la red de saneamiento
- La canalización de los diversos arroyos existentes



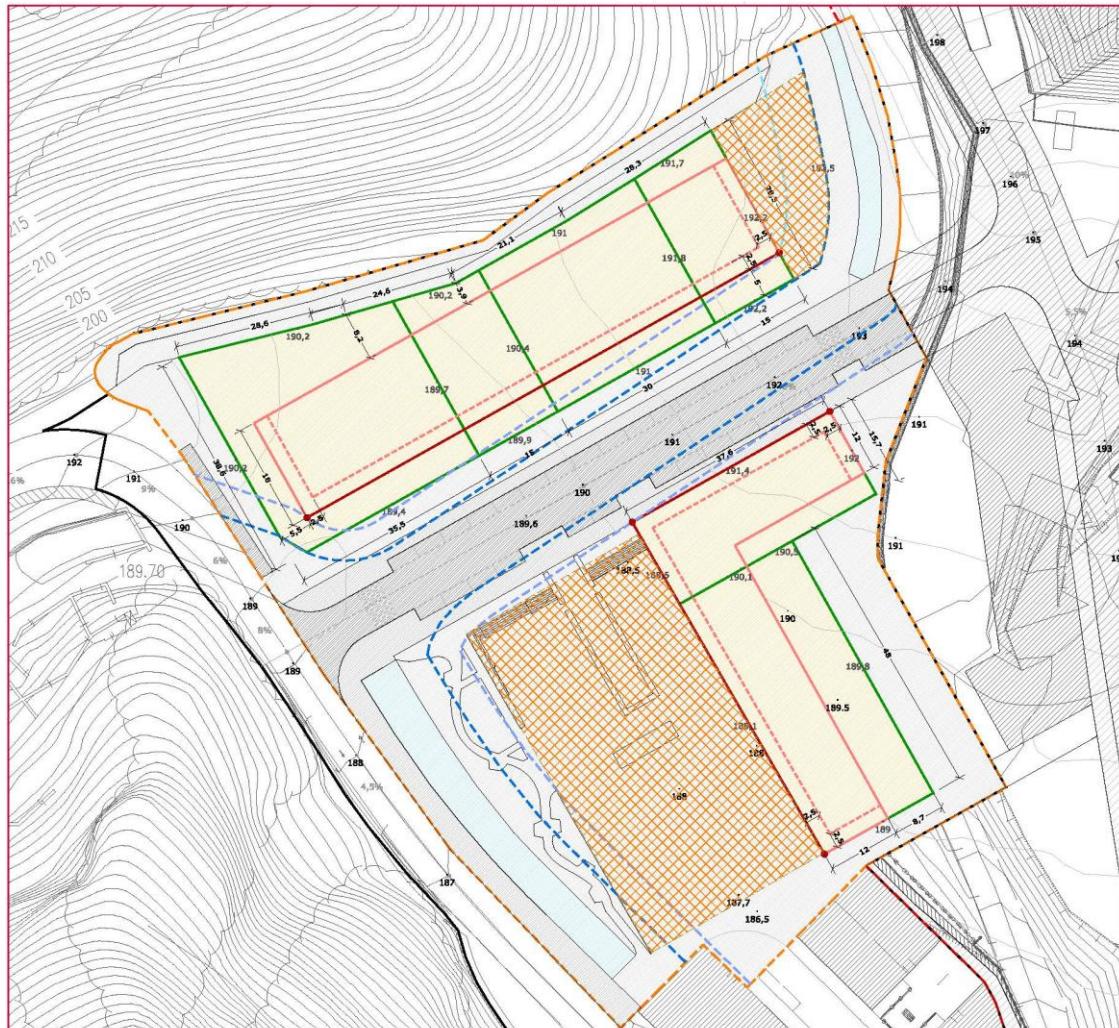
# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## CLAVES DE INTERVENCIÓN VIALIDAD

Se mantienen las cotas actuales de la BI-2301.

Se mantienen las cotas de la carretera al barrio de Berano Txiki, hasta el aparcamiento subterráneo.

Desde ahí, se modifican las cotas para ajustarlas al desarrollo necesario para empalmar con la vialidad prevista en el SUS La Cantera (atendiendo al Decreto 68/2000, condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos)



# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## CLAVES DE INTERVENCIÓN LA MEJORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS

El PEOU tiene en cuenta las redes de infraestructuras existentes afectados, que deben ser desmantelados (los tendidos aéreos) para adecuarlas a la nueva ordenación que se plantea.

Se plantean actuar sobre una red de **media tensión aérea** que atraviesa esta zona, planteando su soterramiento dentro del barrio de Okin Zuri.

El **colector primario** que discurre por la BI-2301 tiene capacidad para absorber los vertidos de saneamiento de los nuevos crecimientos previstos (“Proyecto de Saneamiento de los municipios de Ermua y Mallabia y su conexión con los Colectores del Bajo Deba” ).

Acorde al PGOU, se contempla para la red de abastecimiento la ejecución de un **nuevo depósito** en el ámbito SSU La Cantera como carga económica.

En definitiva, se **plantean las propuestas para las redes** abastecimiento, de saneamientos separativos (fecales y pluviales), de alumbrado, de electricidad, telecomunicaciones y gas.

# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## CLAVES DE INTERVENCIÓN RÍOS Y ARROYOS, ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PARA VEGETACIÓN

La propuesta de ordenación en el barrio de Okin Zuri, **mantiene la situación actual del río Ego y de los arroyos** (Berano y Ambre), que discurren encauzados y soterrados, tanto bajo la carretera BI-2301 como bajo la calle de acceso a la antigua cantera.

Se debe **plantar o conservar un árbol por cada nueva vivienda** en suelo residencial o por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción (Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos). El PEOU prevé plantar y/o conservar 170 árboles (170 viviendas).

Los **espacios libres** se materializan en varias parcelas distribuidas homogéneamente.

### ZONA 1

Se han dispuesto 3 parcelas destinadas a SG EELL, que suman una superficie de 2.882 m<sup>2</sup>:

- **SG EELL 1:** Plaza sobre el aparcamiento subterráneo actual (2.128,09 m<sup>2</sup>).
- **SG EELL 2:** Espacio junto al río Ego paralelo a la carretera la BI-2301 que integra el río y protege el cauce (619,40 m<sup>2</sup>).
- **SG EELL 3:** Área entre el arroyo Berano y la actual carretera, para permitir la recuperación del citado arroyo (134,51 m<sup>2</sup>).

# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"



# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## CLAVES DE INTERVENCIÓN RÍOS Y ARROYOS, ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PARA VEGETACIÓN

Para los SL EELL (Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos), debe destinarse una superficie mínima de 1.377,47 m<sup>2</sup>. Se han dispuesto 5 parcelas de SL EELL, que suman de 3.488,61 m<sup>2</sup> de los cuales disfrutables son 2.815,51 m<sup>2</sup>.

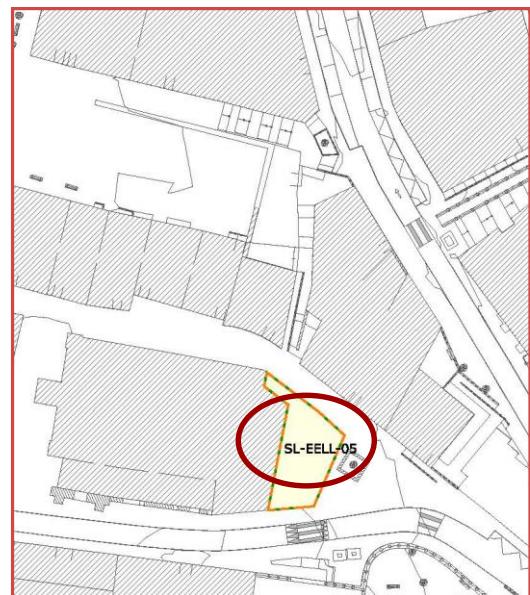
### ZONA 1

- **SL EELL 1:** Espacio al Norte de las parcelas residenciales (2.013,84 m<sup>2</sup> de los que realmente disfrutables son 1.340,74 m<sup>2</sup>).
- **SL EELL 2:** Zona junto al arroyo Berano, entre el arroyo y la nueva edificación residencial, para permitir la recuperación del citado arroyo (187,58 m<sup>2</sup>).
- **SL EELL 3:** Espacio trasero al Noreste entre las parcelas residenciales y la cantera, para crear un espacio verde o plaza (699,49 m<sup>2</sup>).
- **SL EELL 4:** Espacio entre la plaza del aparcamiento y las viviendas actuales de Okin Zuri (434,70 m<sup>2</sup>).

### ZONA 2

- **SL EELL 5:** Espacio peatonal resultante del derribo de los salones parroquiales, que conecta el centro del Casco Histórico y el parque Marqués de Valdespina (153 m<sup>2</sup>).

# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"



# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## CLAVES DE INTERVENCIÓN RÍOS Y ARROYOS, ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PARA VEGETACIÓN



# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## CLAVES DE INTERVENCIÓN OTRAS DOTACIONES PÚBLICAS

Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos establece destinar:

- Una superficie parcela de 5m<sup>2</sup> suelo/25 m<sup>2</sup> techo sobre rasante
- En superficie construida, de carácter privativo cerrada, útil y aprovechable : 5m<sup>2</sup> techo /25 m<sup>2</sup> techo sobre rasante.

La edificabilidad son 17.538 m<sup>2</sup> por lo que deben materializar 3.507,80 m<sup>2</sup>.

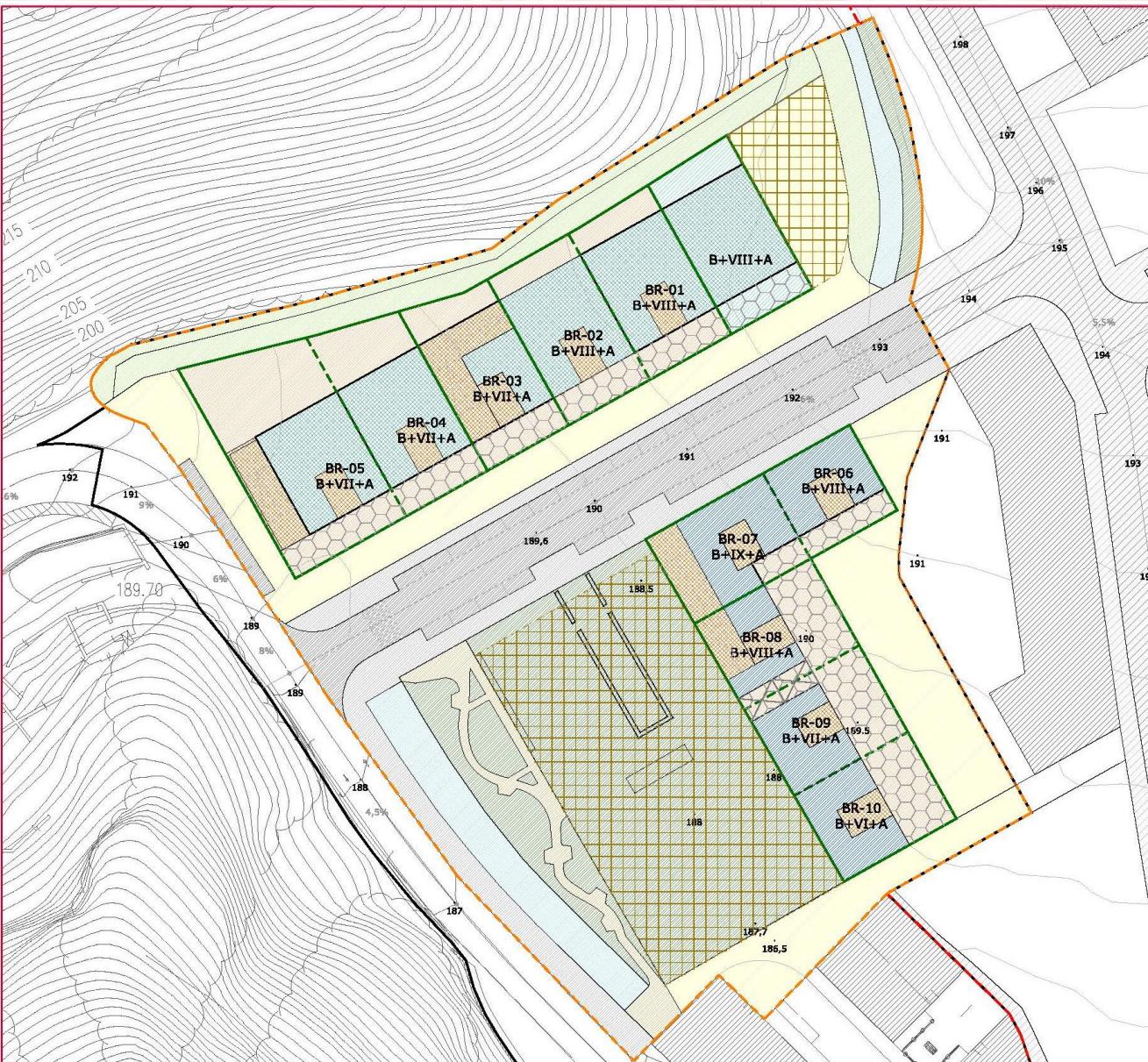
El PEOU plantea que las cesiones de la siguiente manera:

- En suelo en la parcela SL-ODP con una superficie de 418,44 m<sup>2</sup>. Se permite una edificabilidad no lucrativa de 1.927,50 m<sup>2</sup> en un bloque sobre rasante (PB + 8 + ático) si bien no se ejecuta con cargo al PEOU.
- En superficie construida se plantea la cesión de los locales en PB de las parcelas PR-VP-01, PR-VT-01 PR-VL-03 con una superficie de 1.030,30 m<sup>2</sup>.
- Se monetizan 2.059,06 m<sup>2</sup> de superficie de suelo. La ordenación está tan condicionada por preexistencias: el río, el aparcamiento subterráneo, carreteras, etc. + la elevada edificabilidad , hace que no sea posible con un resultado adecuado (la ficha del PGOU ya lo contemplaba).

# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"



# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"



# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## CLAVES DE INTERVENCIÓN DOTACIONES PARA APARCAMIENTO

Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos establece destinar:

- Una superficie de 0,35 plazas aparc. /cada 25 m<sup>2</sup> de techo sobre rasante de uso residencial en parcelas privadas. La edificabilidad residencial sobre rasante son 16.308 m<sup>2</sup> se deben materializar **229 plazas**.

El PGOU de Ermua establece un mínimo de 1 plaza aparc./ viv. Superf. útil menor a 160 m<sup>2</sup> .

REFERENCIA	PLAZAS DE APARCAMIENTO	
	Mín sótano PGOU	PEOU bajo rasante
SL-ODP	BD-01	0
PR-VL-01	BR-06	17
	BR-07	29
PR-VL-02	BR-08	17
	BR-09	15
	BR-10	13
PR-VL-03	BR-04	15
	BR-05	15
PR-VT-01	BR-03	15
PR-VP-01	BR-01	17
	BR-02	17
<b>TOTAL</b>		<b>170</b>
		<b>229</b>

# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## CLAVES DE INTERVENCIÓN DOTACIONES PARA APARCAMIENTO

Se establecen servidumbres entre parcelas residenciales para la ejecución de los garajes bajo rasante:

- Las parcelas PR-VT-01 y PR-VP-01
- Las parcelas PR-VL-01 y PR-VL-02

Se mantiene el uso del aparcamiento subterráneo que existe en régimen de Concesión Administrativa en Okin Zuri (super. de 2.027 m<sup>2</sup> /79 plazas aparc.) bajo el SG EELL-1 acorde al PGOU Ermua.

Se autoriza el uso de aparcamiento subterráneo bajo el SL-EELL-01 entre los alojamientos dotacionales (SL-ODP) y el arroyo existente.

# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## CLAVES DE INTERVENCIÓN EQUIPAMIENTO PRIVADO

El PEOU **mantiene la edificabilidad y el volumen actual** del edificio de la calle Erdikokale nº5 (ZONA 3) **pasando a ser un equipamiento privado para poder albergar los nuevos salones parroquiales**, dada su proximidad a la Iglesia de Santiago.

Se asigna la parcela con una superficie 135,54 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 510 m<sup>2</sup>.

El PEOU contempla la **posibilidad de monetizar la carga urbanística** correspondiente a la indemnización y derribo de los salones parroquiales en dos supuestos:

- Que así se acordara entre los propietarios de los inmuebles y la Junta de Concertación.
- Que vengan los plazos del convenio firmado entre el ayuntamiento de Ermua y los propietarios del inmueble, desvinculándose los mismos del compromiso de gestión conjunta.

En ambos casos, el inmueble quedaría excluido del ámbito de gestión, configurándose como un suelo urbano consolidado manteniendo la edificabilidad asignada por el PEOU, pero considerando su uso característico como residencial colectivo, con comercial en planta baja.

# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## CLAVES DE INTERVENCIÓN EQUIPAMIENTO PRIVADO



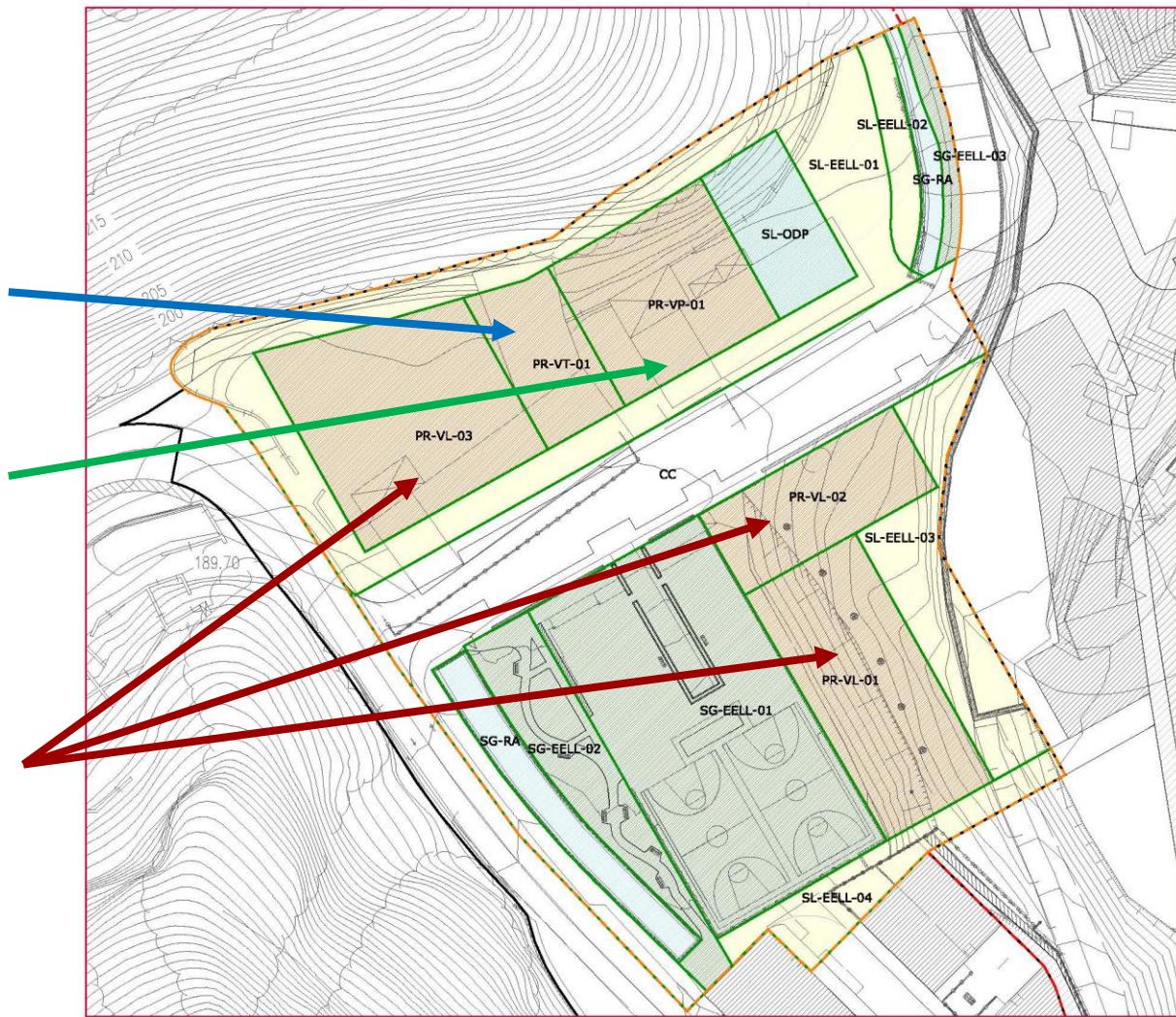
# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## CLAVES DE INTERVENCIÓN NUEVOS SUELOS RESIDENCIALES

## El PEOU plantea 5 parcelas residenciales:

- 1 parcela de Viviendas tasadas (PR-VT)  
con 15 viv
- 1 parcela de Viviendas de Protección General o Especial (PR-VP)  
con 34 viv
- 3 parcelas de Viviendas libres (PR-VL)  
con 121 viv

**TOTAL = 170 viviendas**

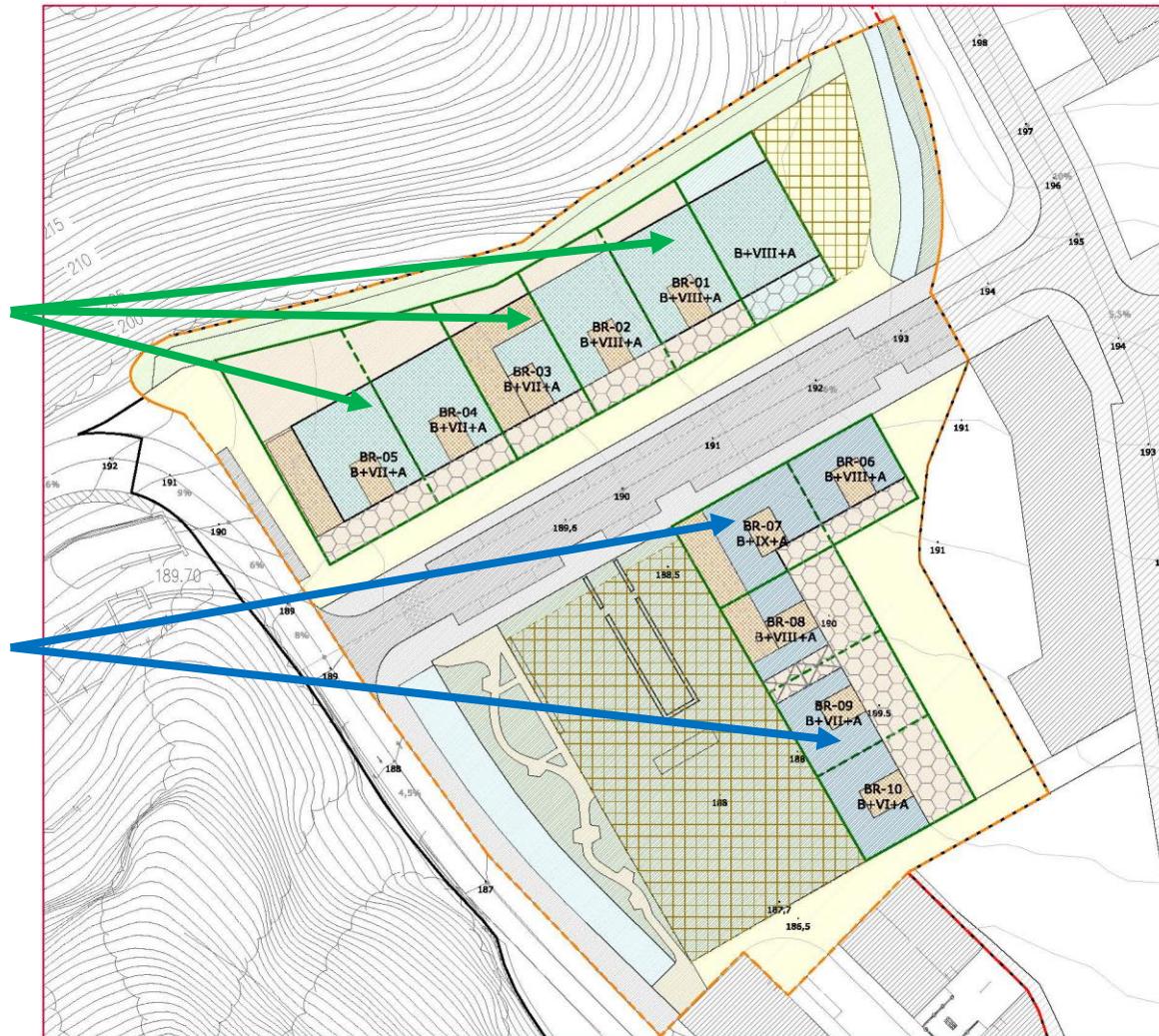


# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## CLAVES DE INTERVENCIÓN NUEVOS SUELOS RESIDENCIALES

El PEOU plantea 5 parcelas residenciales:

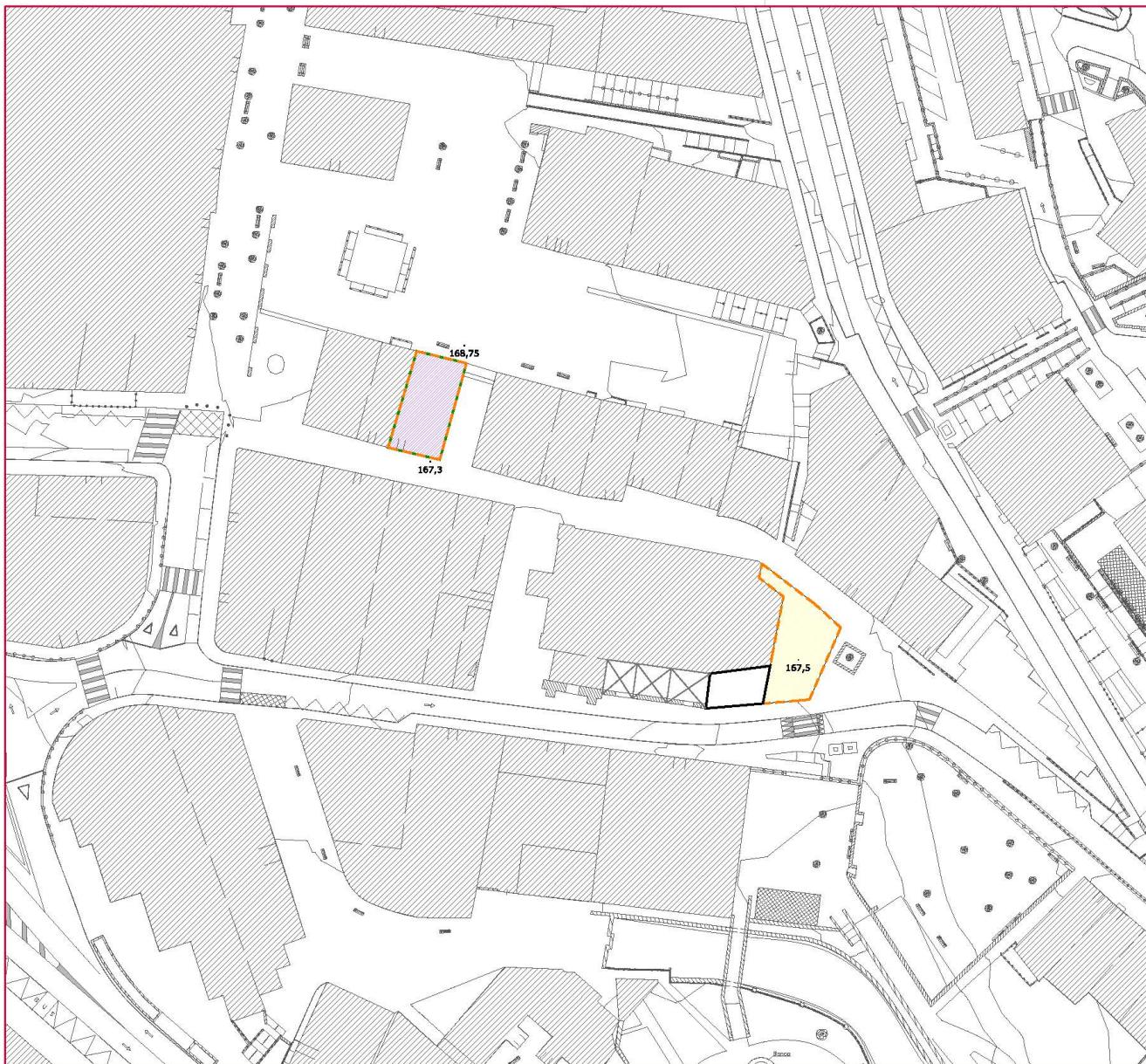
- En las parcelas PR-VP-01, PR-VT-01 y PR-VL-03 se prevé las cesiones de otras dotaciones locales en PB, recogiéndose como edificabilidad no lucrativa.
- En las parcelas PR-VL-01 y PR-VL-02, se plantean locales comerciales en PB.



# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"



# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

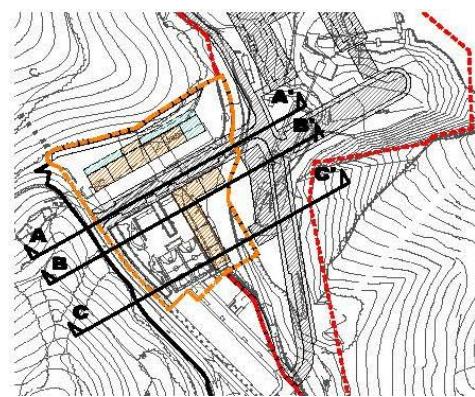
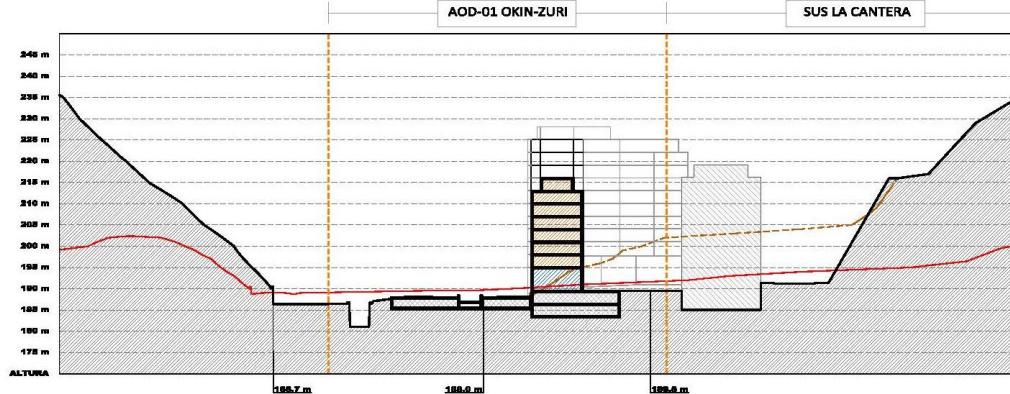
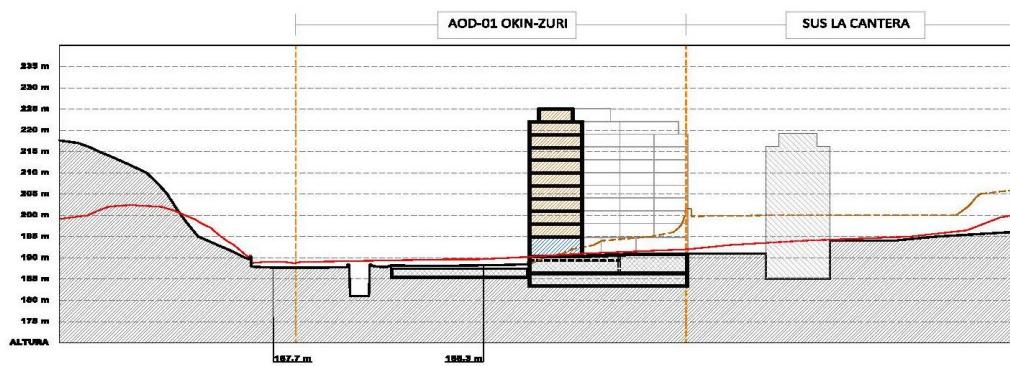
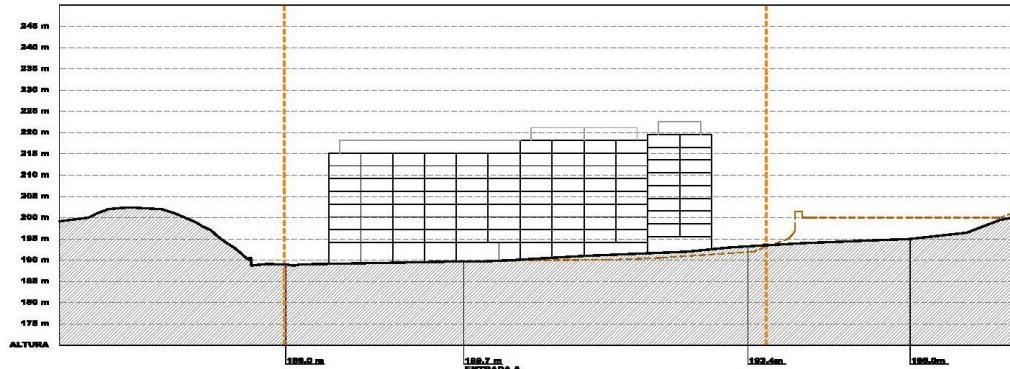


# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

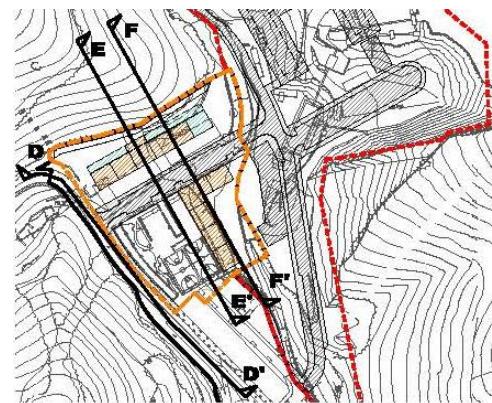
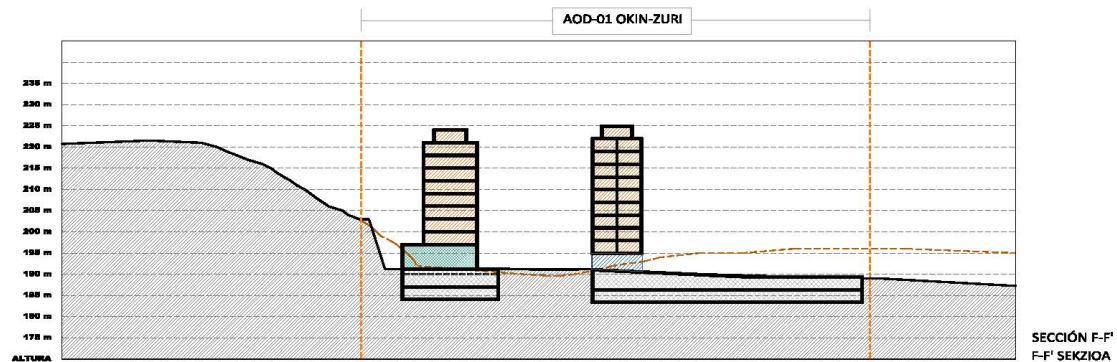
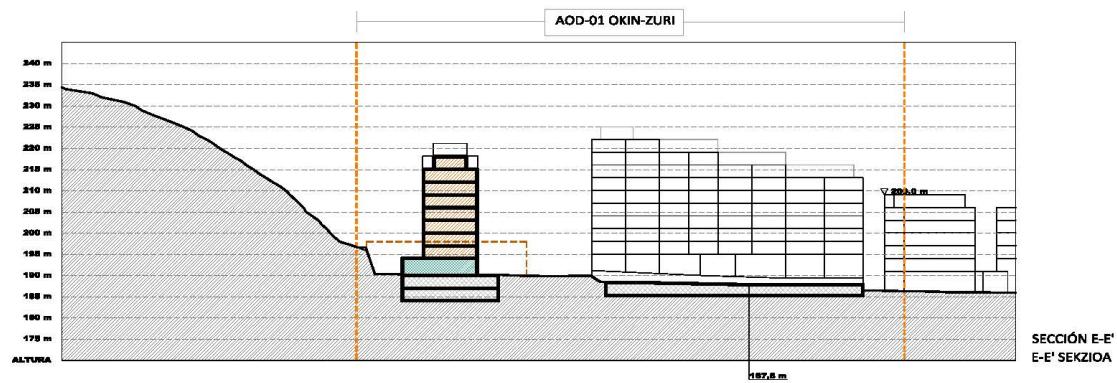
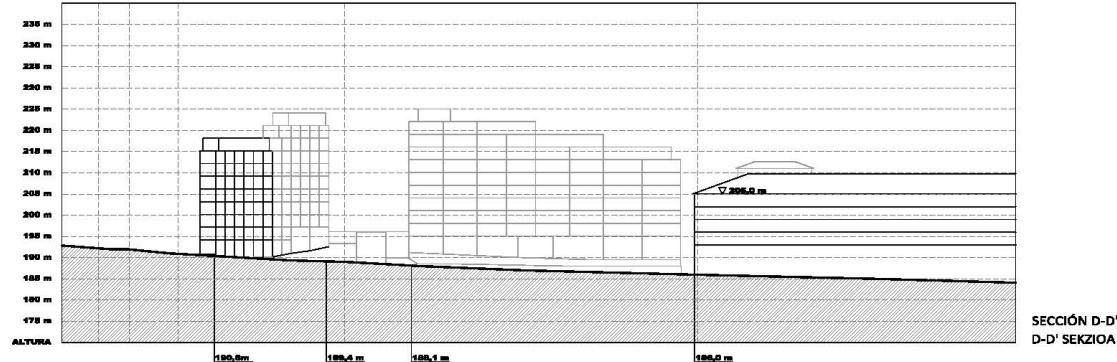
## CLAVES DE INTERVENCIÓN NUEVOS SUELOS RESIDENCIALES

		Sup. parcela	Edific. Lucrativa (SR)			nº	Edific. No Lucrativa (SR)
		m <sup>2</sup>	Residen (m <sup>2</sup> )	Equip. Priv (m <sup>2</sup> )	Comercial (m <sup>2</sup> )	viv.	
<b>EQUIPAMIENTOS PRIVADOS</b>							
	EP	135,54	-	510	-	-	-
	<b>Total</b>	<b>135,54</b>	-	<b>510</b>	-	-	-
<b>PARCELAS RESIDENCIALES</b>							
	PR-VP-01	BR-01	407,58	3.251		17	469,16
		BR-02	403,49			17	
	PR-VT-01	BR-03	416,52	1.446		15	91,98
	PR-VL-03	BR-04	467,17	2.879		15	469,16
		BR-05	733,9			15	
	PR-VL-02	BR-06	251,61	4.414	340	17	-
		BR-07	338,82			29	
	PR-VL-01	BR-08	341,13	4.318	380	17	-
		BR-09	337,49			15	
		BR-10	333,87			13	
	<b>Total</b>	<b>4.031,58</b>	<b>16.308</b>		<b>720</b>	<b>170</b>	<b>1.030,30</b>
<b>TOTAL</b>			<b>16.308</b>	<b>510</b>	<b>720</b>	<b>170</b>	<b>1.030,30</b>

# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"



# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"



# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## CLAVES DE INTERVENCIÓN NUEVOS SUELOS RESIDENCIALES



# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## CLAVES DE INTERVENCIÓN NUEVOS SUELOS RESIDENCIALES



# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PEOU

El PEOU estudia la viabilidad económica de la ordenación incorporada, analizando los costos repercutibles por la urbanización, gastos de indemnizaciones y de gestión asociados al desarrollo del ámbito.

En los gastos de urbanización, se ha adoptando el criterio más lógico de intervención, que implicaba **realizar aquellos trabajos necesarios para la ejecución de las obras pero que no supusieran problemas para el futuro ámbito colindante, el SUS la Cantera** y que resultaran más adecuadas desde el punto de vista económico para los dos ámbitos de gestión.

Se ha contemplado la ejecución de muros de contención en el límite entre el ámbito AOD-01 Okin Zuri y el SUS la Cantera, en aquellas zonas estrictamente necesarias, optándose por dejar taludes naturales o en escollera, si bien estas actuaciones se realizarían fuera del ámbito afectando fundamentalmente al SUS la Cantera.

Esta solución reduce la ejecución de estructuras que a posteriori iban a ser necesario demoler, si bien implica un incremento importante en el capítulo de movimientos de tierra y taludes del AOD-01 Okin Zuri.

Esta solución favorece al SUS la Cantera, que en su ejecución debería en cualquier caso realizar para acondicionar el terreno a las cotas de referencia establecidas por el PGOU de Ermua.

# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PEOU

## COSTOS DE URBANIZACIÓN

RESUMEN POR CAPÍTULOS		
Nº	Capítulo	Importe (Euros)
1	Actuaciones previas	44.720
2	Movimiento de Tierras	203.398
3	Derribos	375.424
4	Taludes y estructuras	605.466
5	Descontaminación	684.000
6	Acondicionamiento arroyos	300.000
7	Firmes y Pavimentos	794.204
8	Mobiliario urbano	31.550
9	Jardinería y arbolado	41.449
10	Red de saneamiento	29.824
11	Red de abastecimiento	244.743
12	Red de alumbrado público	135.128
13	Red de energía eléctrica	166.109
14	Red de gas	208.088
15	Red de telecomunicaciones	24.161
16	Acond. y actuaciones en edificaciones	678.980
17	Señalización de tráfico	49.490
18	Seguridad y salud	98.979
19	Control de calidad	131.973
20	Gestión de residuos	79.184
Total Ejecución Material (PEM)		4.941.386
Gastos Generales (13%)		642.380
Beneficio Industrial (6%)		296.483
Total Ejecución por Contrata		5.880.250

# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PEOU

Se ha calculado la totalidad de las cargas de urbanización precisas, desde el planeamiento hasta la finalización y entrega de las obras de urbanización, y la inscripción registral de las nuevas parcelas resultantes del proceso de reparto de cargas y beneficios.

Se ha calculado el coste de la elaboración de todos los documentos técnicos y administrativos precisos (redacción de Plan especial, PAU, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de ejecución, geotécnicos, formalización, inscripción, registro, etc.)

El PEOU incorpora los **gastos relativos a la descontaminación**, si bien de acuerdo con la legislación sectorial vigente (Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo), es obligación de los causantes la recuperación de los suelos y subsidiariamente de los propietarios

En la justificación de la viabilidad económica, se realiza el análisis en las dos hipótesis:

1- Incorporando la descontaminación en el montante total de gastos

2- El gasto es asumido por los titulares de las actividades instalaciones causantes de la contaminación y por lo tanto se excluye del gasto total de la operación.

# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PEOU

### HIPÓTESIS 1

Incorporando la descontaminación en  
el montante total de gastos

ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA HIPÓTESIS 1		
Gastos de Urbanización dentro del PEOU	5.880.250	
Indemnizaciones	1.224.101	
Monetizaciones	245.028	
Cesiones otras dotaciones públicas	521.074	
Estudios, Proyecto, DO, Geotécnico, etc...	588.025	
Gastos Finan. + Notario + Otros	294.012	
<b>Total gastos de urbanización</b>	<b>8.752.490</b>	
Gastos de construcción viv, gar y locales	19.194.386	
Estudios, Proyecto, DO, Geotécnico, etc...	1.919.439	
Gastos Finan. + Notario + Otros	959.719	
<b>Total gastos de construcción</b>	<b>22.073.544</b>	
<b>Gastos totales promotor</b>	<b>27.515.002</b>	
Ventas totales del promotor	31.320.567	
Valor del suelo	761.113	
Valor m2 del suelo con drcho aprovech.	57	
<b>Beneficio del promotor</b>	<b>3.044.452</b>	
		<b>11,06%</b>

# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PEOU

### HIPÓTESIS 2

No se incorpora la descontaminación  
en el montante total de gastos

ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA HIPÓTESIS 2		
	Gastos de Urbanización dentro del PEOU	5.066.290
	Indemnizaciones	1.224.101
	Monetizaciones	245.028
	Cesiones otras dotaciones públicas	521.074
	Estudios, Proyecto, DO, Geotécnico, etc...	506.629
	Gastos Finan. + Notario + Otros	253.314
	Total gastos de urbanización	7.816.436
	Gastos de construcción viv, gar y locales	19.194.386
	Estudios, Proyecto, DO, Geotécnico, etc...	1.919.439
	Gastos Finan. + Notario + Otros	959.719
	Total gastos de construcción	22.073.544
	Gastos totales promotor	26.578.948
	Ventas totales del promotor	31.320.567
	Valor del suelo	948.324
	Valor m2 del suelo con drcho aprovech.	71
	Beneficio del promotor	3.793.295
		14,27%

# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## CONTENIDO DEL PEOU:

### Documento urbanístico

#### TOMO I

A	MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA MEMORIA
B	NORMAS URBANÍSTICAS DEL PEOU
C	ESTUDIO DE LAS DIRETRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
D	ESTUDIO DE VIABILIDAD CONÓMICA-FINANCIERA
ANEXO I	ESTUDIO DE TRÁFICO

#### TOMO II

(PI- IP)	PLANOS DE INFORMACIÓN
(PO -AP)	PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

### Documento Ambiental de la evaluación ambiental estratégica simplificada (EAE)

ANEXO I	MEMORIA DEL EAE
ANEXO II	PLANOS
ANEXO III	ESTUDIO ACÚSTICO
	ESTUDIO HISTÓRICO DE SUELOS CONTAMINADOS

### Documento de Evaluación de Impacto de Género (EIG)

MEMORIA DEL EIG
-----------------

# PEOU del ámbito de ordenación diferida AOD-01 "OKIN ZURI"

## TRAMITACIÓN DEL PEOU:

### 1.- DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Se redacta el documento de PEOU para su aprobación y exposición al público con el desarrollo completo de sus determinaciones.

### 1.- INICIO EL PROCEDIMIENTO AMBIENTAL

El Ayuntamiento envía la documentación del PEOU al órgano ambiental con competencia (en este caso Dpto. Medio Ambiente del GV) para que emita el Informe Ambiental Estratégico en un plazo de máximo 4 meses.

### 2.- EXPOSICIÓN AL PÚBLICO

El documento aprobado inicialmente es expuesto al público, para su valoración y estudio por parte de los ciudadanos pudiéndose presentar alegaciones si así se considerase oportuno.

Se remite a todas las administraciones con competencias para que remitan el informe correspondiente: URA-Agencia Vasca del Agua, IHOBE, DFB, GV, CULTURA, etc.

### 3.- DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL.

Las alegaciones recibidas serán estudiadas y valoradas por los técnicos y la corporación procediéndose a la aprobación provisional del plan condicionado a la subsanación de aquellas cuestiones que se consideren oportunas.

### 4.- DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

Remisión a la COTPV para la emisión de informe.

Corregidos los aspectos que éste señale, el Ayuntamiento de Ermua procede a la aprobación definitiva.