



Ureta II Industrial arloko Plan Partziala.

AURKEZPENA

Plan Parcial del Sector Industrial Ureta II.

PRESENTACION

HIRIGINTZA ANTOLAMENDU XEHATUA ORDENACION PORMENORIZADA

PLAN PARCIAL

1.- DOCUMENTO URBANISTICO QUE COMPONE EL PLAN PARCIAL

- 1.- MEMORIA INFORMATIVA
- 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES
- 3.- ESTUDIO ECONOMICO
- 4.- ORDENANZAS REGULADORAS
- 5.- ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO
- 6.- PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

2.- ESTUDIO DE TRAFICO

3.- ESTUDIO ACUSTICO

4.- EVALUACION AMBIENTAL

- 1-DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO

DOCUMENTO URBANISTICO **OBJETO DEL PLAN PARCIAL**

El **PLAN PARCIAL DE URETA**, tiene como finalidad la ordenación pormenorizada del área así denominada y delimitada en la Modificación del Planeamiento de Ermua, aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria, de fecha 6 de marzo de 2018, por unanimidad del número legal de miembros de la Corporación, entre otros, se adoptó el acuerdo que a continuación se transcribe: «Por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco se ha remitido a este Ayuntamiento la certificación del acuerdo adoptado en la sesión número 5/2017 celebrada el 13 de diciembre de 2017, en el que se incluye el informe favorable a que se refieren los artículos 91.2 y 91.3 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, respecto del expediente de aprobación de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ermua, relativa al ámbito de suelo urbano A-11 “Ureta I” y al sector de suelo urbanizable sectorizado SUS “Ureta II”, consistente en la reordenación de los citados ámbitos.

EL PLAN PARCIAL DEFINIRÁ LAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN NUEVA A REALIZAR, LA MEJORA DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y MEDIO-AMBIENTALES, ASÍ COMO LA RESOLUCIÓN DE LA RED VIARIA Y LOS SERVICIOS.

SUP. TOTAL AMBITO 148.750,00 m²

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SSU URETA II			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Superficie total ámbito(m2)	148.750	SG Ferroviario (m2)	0
Edificabilidad sobre rasante (m2t/m2s)	0,27*	SG Viario (m2)	0
Edificabilidad total sobre rasante (m2)	39.530	SG Equipamiento (m2)	0
Edificabilidad total bajo rasante (m2)	A definir por PP	SG Equipamiento privado (m2)	0
SSGG totales dentro del ámbito (m2)	A definir por PP	SG Espacios Libres(m2)	0
Superficie ámbito sin SSGG (m2)	148.750	SG Ríos(m2)	0
		SG Infraestructuras (m2)	0

(*) La edificabilidad de los suelos con aprovechamiento es 0,32.
La edificabilidad sobre rasante es de 0,27 m2 /m2.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SSU URETA II			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Superficie total ámbito(m2)	148.750	SG Ferroviario (m2)	0
Edificabilidad sobre rasante (m2t/m2s)	0,27*	SG Viario (m2)	0
Edificabilidad total sobre rasante (m2)	39.530	SG Equipamiento (m2)	0
Edificabilidad total bajo rasante (m2)	57.976,10	SG Equipamiento privado (m2)	0
SSGG totales dentro del ámbito (m2)	*	SG Espacios Libres(m2)	0
Superficie ámbito sin SSGG (m2)	148.750	SG Ríos(m2)	0
Ocupación planta baja(m2)	28.988,05	SG Infraestructuras (m2)	0

SISTEMAS LOCALES (min 12% del ámbito = 17.850 m²):

*VIALIDAD 25.882,62 m²

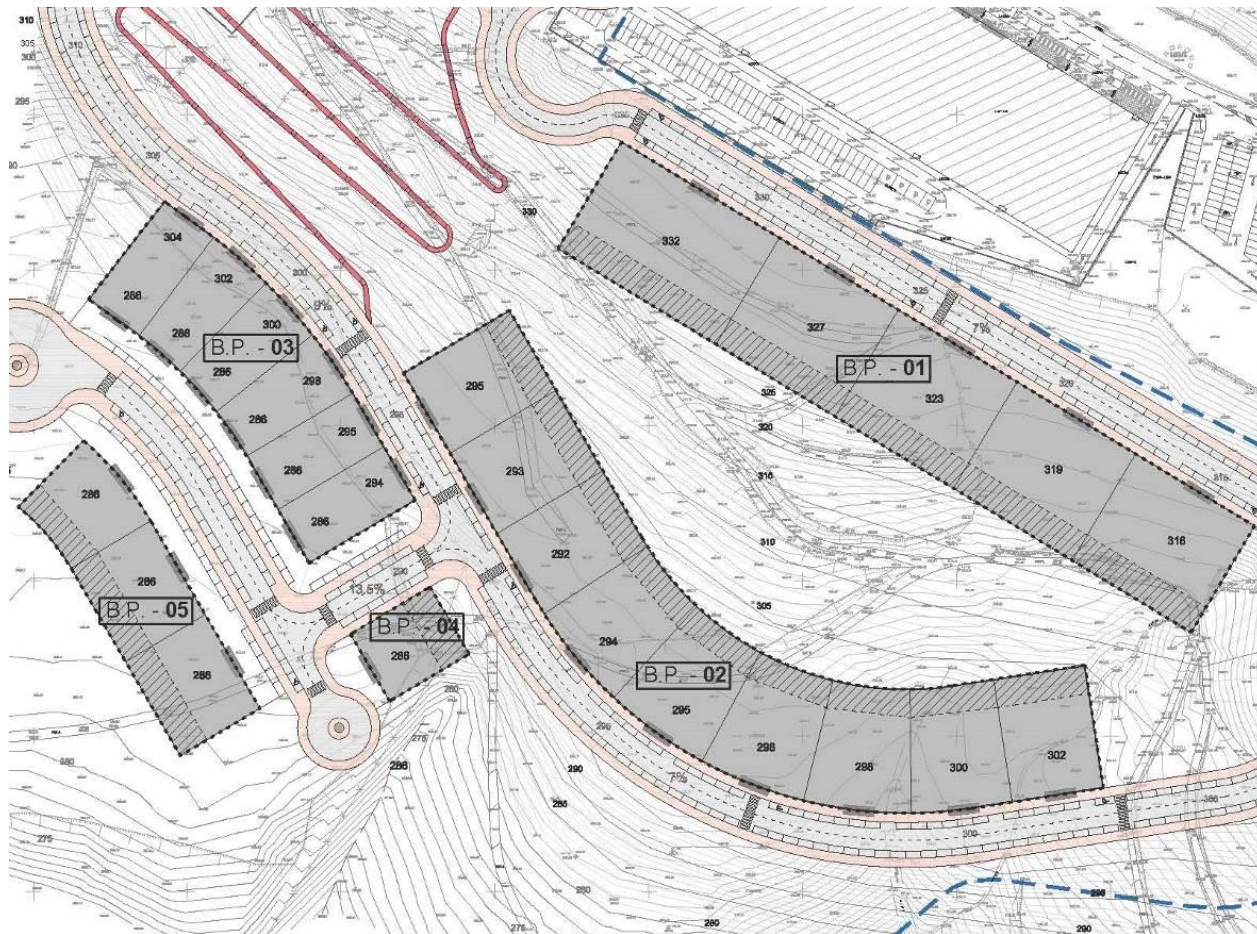
TOTAL ESPACIOS LIBRES(18.000 SL-EL y 67.537,72 SG-EL)85.537,72 m²

Las zonas públicas son:

	Dimensiones (anchura) (m)				Parcelas de aparcamiento				Superficies (m²)		
	acera	vial rodado	aparcamiento	TOTAL	Estándar	Adaptadas	Privadas	TOTAL	Peatonal	Rodado	TOTAL
V-01	3	3,5	2,2	8,7 x 2 = 17,4	364	10	0	374	7.438,39	13.319,6	20.758,05
V-02	3	3,5	2,2	8,7 x 2 = 17,4	12	0	0	12	417,51	526,91	944,42
V-03	3	3,5	2,2	8,7 x 2 = 17,4	35	2	47	84	1.391,8	2.788,35	4.180,15
TOTAL					411	12	47	470	9.247,7	16.634,9	25.882,62

Las zonas con aprovechamiento privado lucrativo son:

Nº de Bloque de Pabellones	Suprf. Parcela	Uso Global	TOTAL (m²)	
B.P. - 01	9.600,00	Actividades Económicas	11.856,00	
B.P. - 02	10.826,63	Actividades Económicas	13.096,47	
B.P. - 03	4.807,13	Actividades Económicas	9.614,26	
B.P. - 04	750,00	Actividades Económicas	1.005,00	
B.P. - 05	3.004,29	Actividades Económicas	3.958,27	
Superficie Construida TOTAL			39.530,00	



ESTUDIO ECONOMICO

La evaluación económica de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización y sus costes estimados así como las posibles indemnizaciones por derribos, se indican a continuación con objeto de justificar la viabilidad técnica y económica de la ordenación propuesta.

Todos los datos de valoración de urbanización, coste de suelo e indemnizaciones tienen carácter orientativo, siendo en la fase de equidistribución, cuando se establecerá su valoración definitiva.

Evaluación Total Costos de Implantación

Urbanización (iva excluido)	4.976.330,00 €
Gestión (iva excluido)	170.000,00 €

Total Costos (iva excluido)	5.146.330,00 €

Los valores de repercusión del suelo de cada uno del uso considerado se determinará por el método residual estático, Acorde al Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, Real Decreto 14921/2011, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v - V_c}{K}$$

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de **1,4**

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble

$$VRS_{\text{industrial}} = \frac{(39.530 \times 923,13) - (39.530 \times 404,32)}{1,40}$$

$$VRS_{\text{industrial}} = 10.082.465,33 \text{ €}$$

Al tratarse de Suelo Urbano No Consolidado será necesaria la cesión del 15% en concepto de aprovechamiento urbanístico.

$$VRS_{\text{total}} = 10.082.465,33 \times 0,85 = 8.570.095,53 \text{ €}$$

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros. falta de proyecto que delimite con más exactitud los costos de urbanización, se han adoptado 225 €/m² (suelo afectado por urbanización) aproximadamente.

La prima de riesgo (PR) y la tasa libre de riesgo (TLR) se han obtenido del cuadro del Anexo IV del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (Real Decreto 1492/2011 de 24 de Octubre) y de la referencia publicada por el Banco de España (resolución de 1 de julio de 2019 publicada en el BOE de 02.07.2019) respectivamente.

$$VSo = 8.570.095,53 - 5.146.330,00 (1 + 0,008\% + 14,00\%)$$

$$VSo = 8.570.095,53 - 5.146.330,00 (1,14008)$$

$$VSo = 8.570.095,53 - 5.867.227,90$$

$$\text{Valor del suelo } VSo = 2.702.867,33 \text{ €}$$

REGULACIÓN DE LAS PARCELAS EDIFICABLES DE USO PRIVADO

ZONA B.P - nº

Se definen con esta categoría las parcelas en las que se permiten nuevas edificaciones

Aprovechamiento urbanístico

Se define para cada parcela el máximo posibilitado de superficie edificable y superficie de ocupación de parcela, que se concreta en lo siguiente.

Para las nuevas construcciones, deberá respetarse las separaciones de la edificación señaladas con carácter general.

Altura Máxima Permitida

Se fija en Planta baja y Planta Primera, con un máximo de 15,00 m.

No obstante, si el uso lo requiere, dicha altura podrá incrementarse mediante el correspondiente estudio de detalle.

SUPERFICIE DEL SECTOR = 148.750 m²

Nº de Bloque de Pabellones	Sup. Parcela	Uso Global	Ocupación el 100% de la planta baja m2		Edificabilidad Posibilitada (m ²)
B.P. - 01	9.600,00	Actividades Económicas	9.600,00		11.856,00
B.P. - 02	10.826,63	Actividades Económicas	10.826,63		13.096,47
B.P. - 03	4.807,13	Actividades Económicas	4.807,13		9.614,26
B.P. - 04	750,00	Actividades Económicas	750,00		1.005,00
B.P. - 05	3.004,29	Actividades Económicas	3.004,29		3.958,27
Superficie Construida TOTAL					39.530,00

Usos urbanísticos

Los usos pormenorizados que se autorizan en esta zona, se concretan en lo siguiente:

Usos permitidos

P. SOTANO	P.BAJA	P.ALTAS		
INDUSTRIA ARTESANAL	-	P. Baja	P. Altas	
INDUSTRIA Y USOS TERCARIOS, CON LAS LIMITACIONES ESTABLECIDAS POR EL PGOU			-	P. Baja
P. Altas				
APARCAMIENTO DE VEHICULOS		P. Sótano	P. Baja	P. Altas
GARAJE – APARCAMIENTO	-	P. Baja	P. Altas	
VENTA Y EXPOSICION DE VEHICULOS		-	P. Baja	P. Altas
COMERCIO AL POR MAYOR	-	P. Baja	P. Altas	
COMERCIO AL POR MENOS	-	P. Baja	P. Altas	
OFICINAS	-	P. Baja	P. Altas	





PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN

1: Documento medioambiental , Estudio de tráfico ,Estudio acústico y Plan Parcial

El documento se podrá consultar en la página web del municipal en el cual se presenta el resultado del análisis del marco legal vigente, el planeamiento que afecta al municipio, el medio físico, el socio-económico, el urbano, el patrimonio cultural y medio ambiental, haciendo hincapié en aquellas cuestiones singulares de Ureta II en Ermua. Este documento se expone al público en la página web corporativa.

2: Elaboración de Plan y aprobación inicial

El Plan Parcial se someterá a información pública junto con el Documento de Referencia.

3: Exposición pública, foro y apertura del plazo de alegaciones

En paralelo al proceso de información, se realizará dentro del plan de participación ciudadana, además de la exposición pública del documento permanente en el Ayuntamiento, una exposición pública informativa en el foro de participación.

4: Aprobación definitiva.

Una vez terminado todo este período de participación, y estudiado el conjunto de los escritos presentados por la ciudadanía, se elaborará un informe relativo a las alegaciones formuladas durante la exposición pública.

Para el señalamiento del documento de aprobación definitiva se tendrán en cuenta por un lado las alegaciones planteadas, tanto por ciudadanos individualmente como por grupos políticos y sociales. Asimismo se tendrán en cuenta las cuestiones planteadas en los Informes emitidos por las instituciones y organismos en cuanto a aquellos aspectos de la propuesta del documento de Aprobación Inicial ante los que estaban obligados a informar. Igualmente se incorporarán las reflexiones y recomendaciones que se llevarán a cabo por los técnicos y políticos municipales, con motivo del período de participación ciudadana que era preciso rectificar o incorporar.

Para continuar con los trabajos de redacción del Plan hasta la formulación del documento completo y definitivo.

ESTUDIO ACUSTICO

CUMPLE CON LOS OBJETIVOS DE CALIDAD ACUSTICOS EXIGIDOS EN EL DECRETO 213/2013 , DE 16 DE OCTUBRE DE CONTAMINACIÓN ACUSTICA DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAIS VASCO.

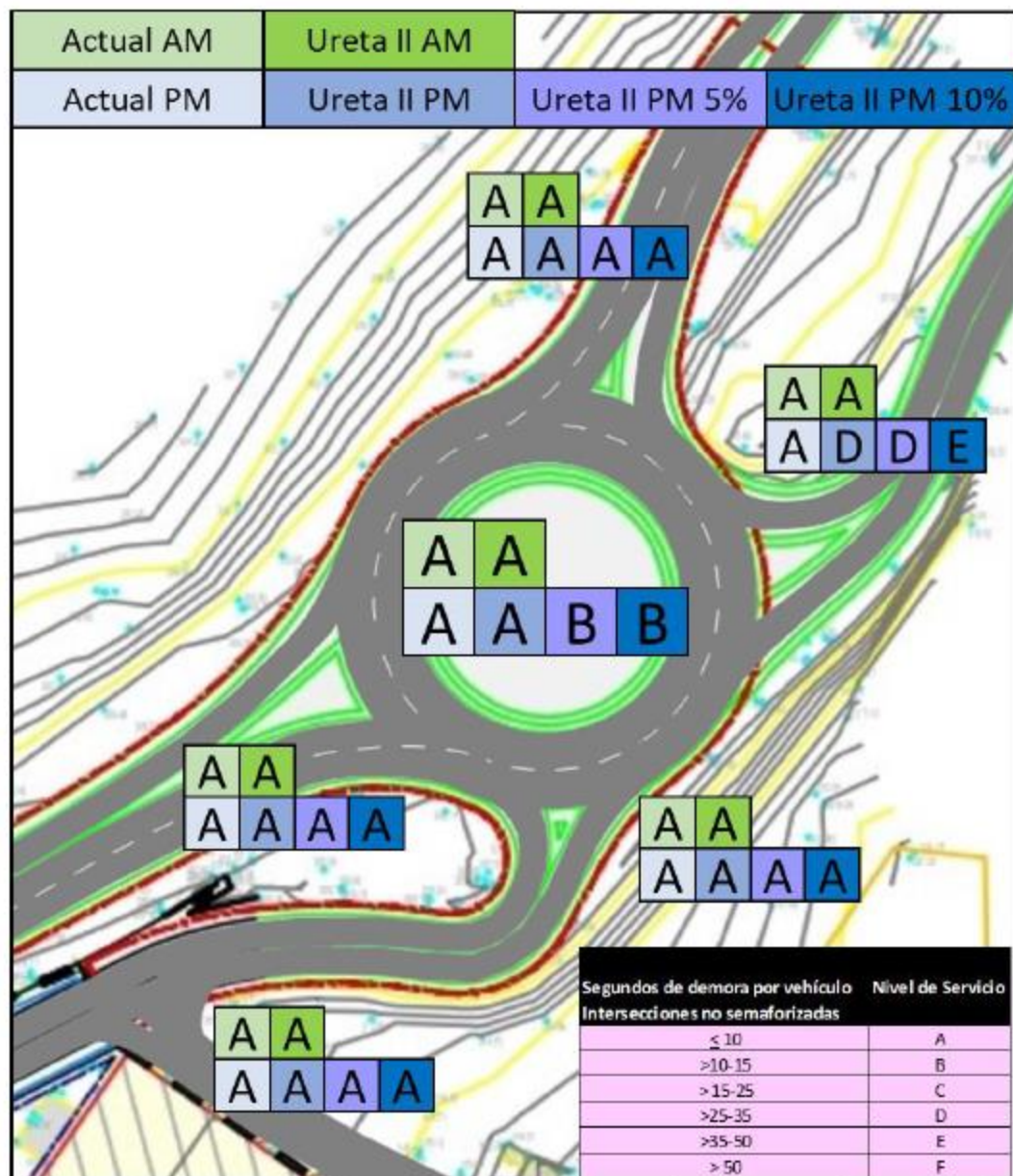
ESTUDIO DE TRÁFICO

En este estudio se ha buscado, ante todo, estar siempre del lado de la seguridad, por eso se han tomado como hipótesis las siguientes consideraciones:

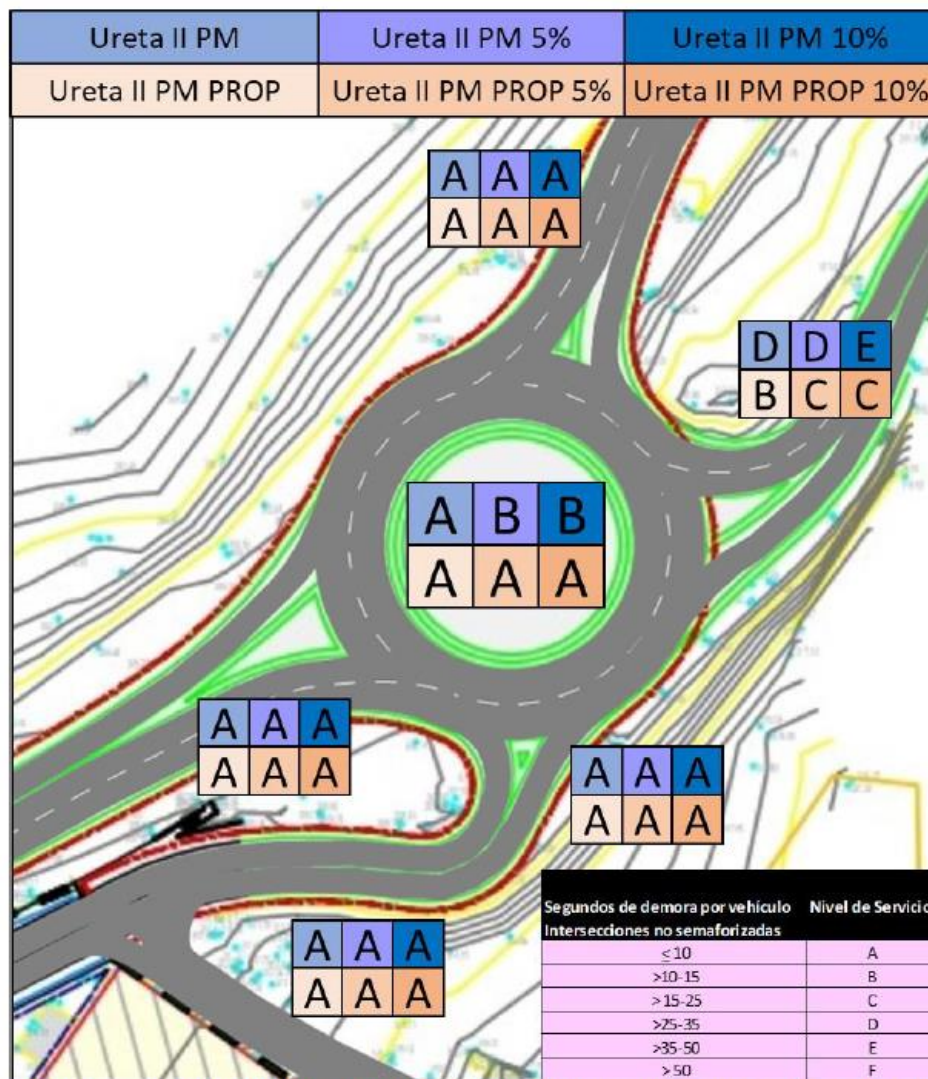
- El espíritu del desarrollo del ámbito de Ureta es el de la ampliación de las empresas del entorno próximo y reubicación de algunas empresas de Ermua. La generación atribuible a estas empresas es sensiblemente inferior a la utilizada para la estimación de los viajes en el Sector Ureta II.
- Aunque en las inmediaciones de la nueva Ciudad Deportiva existen paradas de las líneas A3912 y A3924 de Bizkaibus, no hemos realizado ninguna reducción en la estimación de los viajes generados en vehículo privado, además la generación para el uso industrial-comercial se basa en el ITE, que es un manual de EEUU en el que el uso del transporte público es mínimo.
- No hemos tenido en cuenta el tráfico preexistente de los desarrollos de la Ciudad Deportiva y Areitogana, es decir, viajes actuales que posteriormente accederán a los nuevos desarrollos.
- La estimación para el desarrollo deportivo se realiza para un día de máxima afluencia en el que coincidirían entrenamientos del primer equipo y partidos decisivos de los equipos filiales, este supuesto sucederá con mucha probabilidad en fin de semana, siendo la generación atribuible a este uso sensiblemente inferior para un día laboral.
- Dado que desconocemos la tipología de establecimiento que se implantará en el desarrollo comercial de Areitogana, hemos aplicado la que mayor generación presenta que se corresponde con la de un supermercado.

RESULTADO DEL ANALISIS DE TRÁFICO:

- **Los tráficos generados** por el nuevo desarrollo **NO CAUSAN PROBLEMAS DE EXCESIVA RELEVANCIA**, ni en los accesos proyectados al mismo ni en la red viaria del entorno.
- El único punto en el que se producen ciertos niveles de congestión es el acceso a la rotonda desde el Polígono Industrial Ureta. Hemos demostrado que **mediante la implantación de un segundo carril de acceso a la rotonda, en este vial se reduce sensiblemente la congestión**, registrándose un Nivel de Servicio B. El resto de los accesos registran Niveles de Servicio A, incluido el general de la intersección.
- Adicionalmente y a pesar de no ser necesario para el análisis del impacto de tráfico, hemos realizado un ejercicio teórico para sondear la robustez o debilidad del sistema de tráfico. Para ello hemos incrementado en un 5% y en un 10% las intensidades relacionadas con el nuevo uso.
- **Los resultados indican, que tras la implantación del segundo carril de acceso desde el Polígono, incluso en estos escenarios no se produce afección al sistema**, registrándose un máximo de Nivel de Servicio C bajo los parámetros del escenario más restrictivo (Prueba de Esfuerzo +10%).



Niveles de servicio resultantes en cada acceso a la intersección analizada y resultado global.



Niveles de servicio resultantes en cada acceso a la intersección analizada y resultado global para la propuesta.

Tras la implementación del segundo carril el **Nivel de Servicio** en el vial del Polígono Industrial Ureta desciende a **B**, alcanzando **C** en las pruebas de esfuerzo.

PROCEDIMIENTO EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA:

Solicitud de inicio de la **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA**.

Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del Plan Parcial el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, **una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria**, acompañada del borrador del Plan y del Documento Inicial Estratégico. El órgano ambiental someterá el borrador del Plan Parcial y el Documento Inicial Estratégico a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, que se pronunciarán en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles desde su recepción.

Recibidas las contestaciones a las consultas, el órgano ambiental elaborará y remitirá al promotor y al órgano sustantivo, el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas.

Aprobación inicial

El Ayuntamiento aprobará inicialmente el Plan Parcial, y el Estudio Ambiental Estratégico y lo someterá a información pública por medio de su publicación en el BOB y en el diario o diarios de mayor difusión o de mayor circulación del territorio, por el plazo mínimo de cuarenta y cinco días.

Simultáneamente al trámite de información pública, el ayuntamiento someterá la versión inicial del Plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico, a consulta de las Administraciones Públicas afectadas y de las personas interesadas que hubieran sido previamente consultadas.

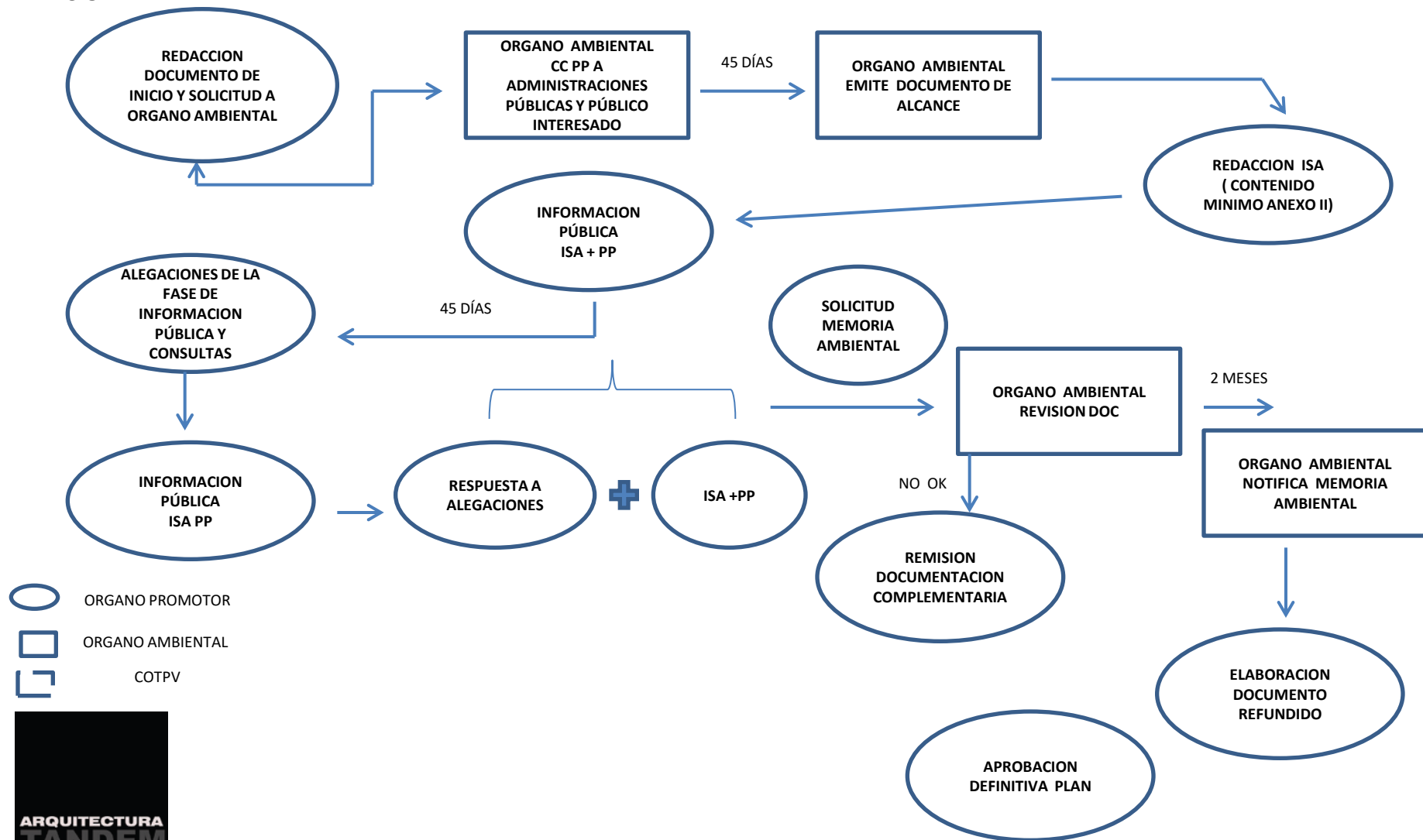
Informes vinculantes previos a la aprobación definitiva

Aprobación definitiva

El ayuntamiento remitirá el expediente completo al órgano ambiental para la emisión de la declaración ambiental estratégica, y una vez obtenida ésta incorporará su contenido al PGOU antes de proceder a la aprobación definitiva del Plan.

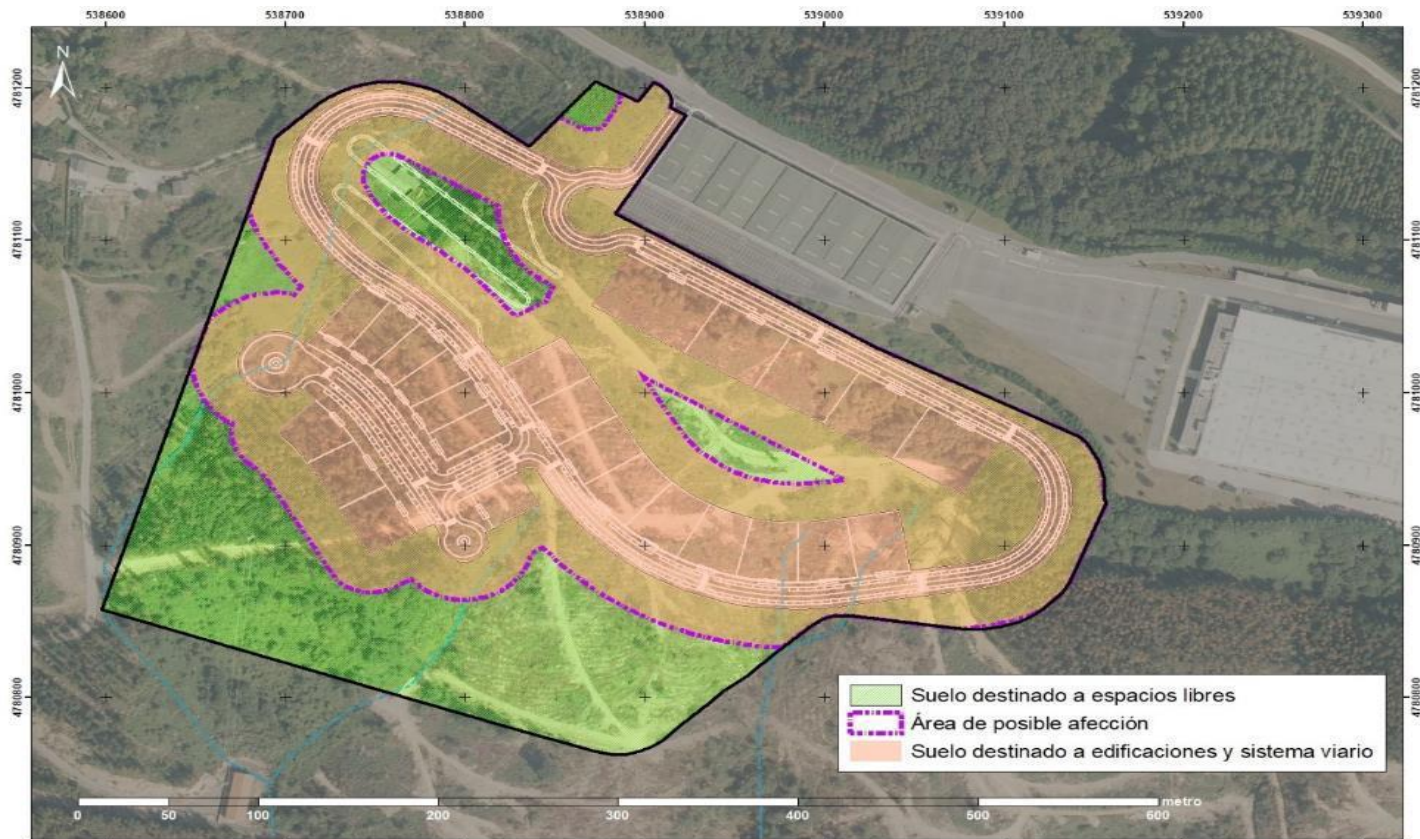
PROCEDIMIENTO EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA DE PLANES Y PROGRAMAS (DECRETO 211/2012)

INICIO



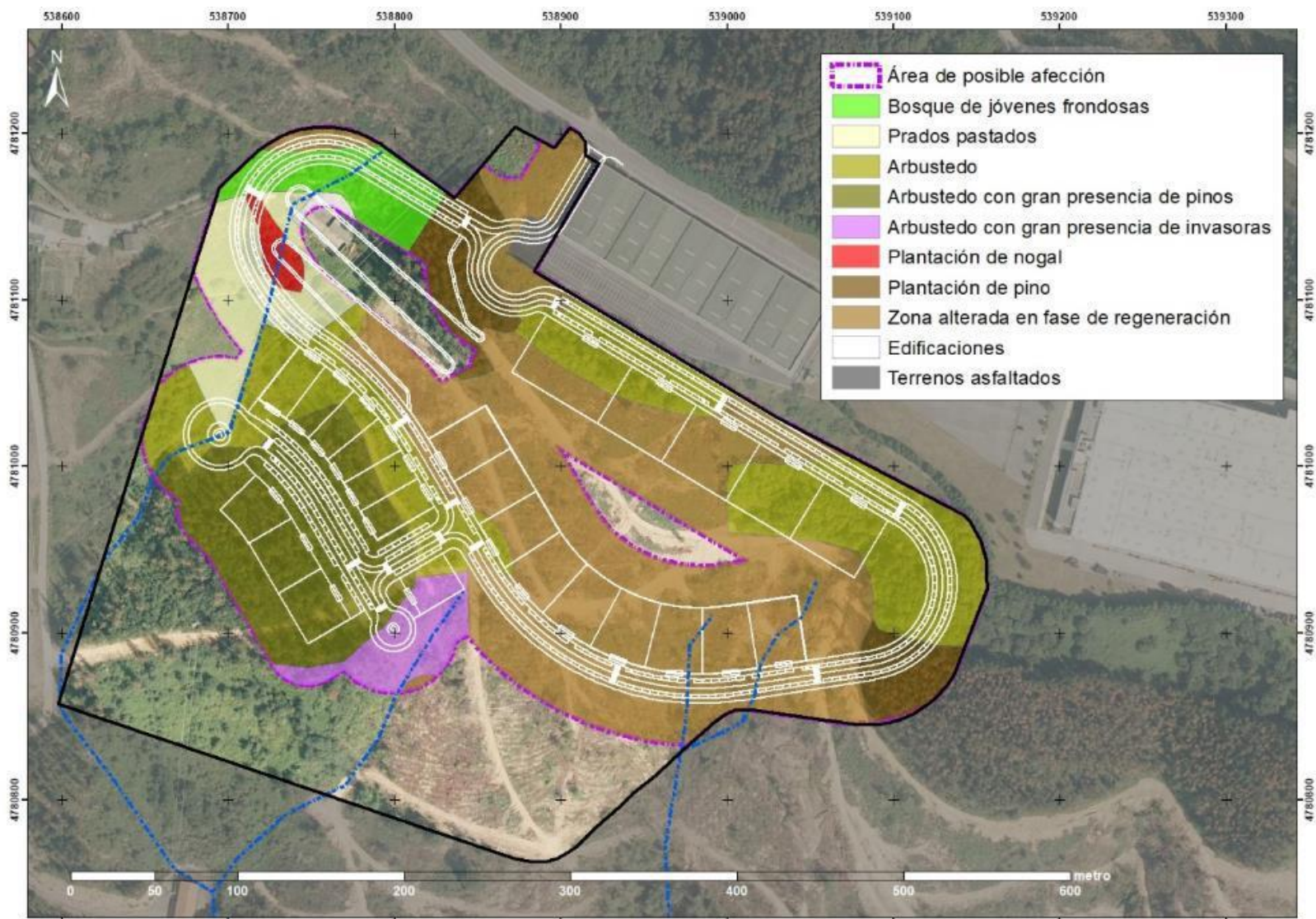
ANALISIS DE LA EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA:

El desarrollo previsto, por tanto, afectaría a una superficie de 146.949 m² de suelo rural. Se trata de un suelo con escasa capacidad agrológica por situarse en laderas de pendientes moderadas o abruptas con vocación forestal o, en parte, por situarse en un área previamente alterada por haber sido objeto de depósito de sobrantes. El Plan Parcial prevé que buena parte de la superficie del sector sea destinada a espacios libres, concretamente 85.538 m², por lo que es previsible que el suelo finalmente artificializado (edificaciones, sistema viario) sea menor, en torno a 65.000 m² (6,5 ha).



En cualquier caso, **es de destacar que prácticamente el 60% de la superficie del sector, concretamente el 57,5%, será destinado finalmente a espacios libres**, lo que puede contribuir a reducir el impacto del plan en el suelo rural, ya que mantendrá su capacidad para ser destinado a mantener su carácter natural y cumplir con su vocación de tener un uso de pradera y/o forestal.

El impacto por ocupación del suelo se mantendrá en fase de explotación, y será directo, irreversible e irrecuperable. En todo caso, teniendo en cuenta que intensifica el uso de una parcela que en parte ha sido previamente alterada, por depósito de sobrantes, **SE CONSIDERA UN IMPACTO COMPATIBLE.**





**PLAN PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL URETAI,
ERMUA, BIZKAIA**